Rambergveien 19

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

34

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter

Rambergveien 19

Prisantydning	5 980 000
Omkostninger	11 040
Totalpris	5 991 040
Fellesutgifter	4 474 pr. mnd.
Bruksareal	77,0 m²
BRA-I	72,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	14,0 m²
Soverom	2
Etasje	5
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	447 m²
Byggeår	2006

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Rambergveien 19, og denne fine boligen! Leiligheten ligger attraktivt til i byggets 5. etasje og har en gjennomgående og funksjonell planløsning bestående av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, bad/wc/vaskerom samt praktisk innvendig bod. I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i kjeller på ca. 5 kvm, samt en fast garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Boligen fremstår som lys og romslig, med vindusflater fra to sider som gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir gode møbleringsmuligheter og legger til rette for både hyggelige hverdager og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med gode solforhold. Her er det god plass til utemøbler, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Leiligheten har to romslige soverom med gode innredningsmuligheter, samt et praktisk bad/wc/vaskerom med opplegg til vaskemaskin. Innvendig bod gir ekstra lagringsplass og bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag.

Boligen har lave kjøpsomkostninger (ikke dok.avgift) og det er heller ingen forkjøpsrett pt., noe som gjør kjøpsprosessen forutsigbar. Garasjeplass i kjeller medfølger og gir trygg og enkel parkering året rundt.

Dette er en attraktiv og lettstelt leilighet med gode kvaliteter - Velkommen til en hyggelig visning!




















Gourmetkaffe
K
KAFFE






5e GRAND PRIX AUTOMOBILE
MONACO
CHAMONIX
MONT-BLANC


CHAMONIX
MONT-BLANC








19
PELLE P
BAGETTERIE FRANCE
CHILLOUTS
ANKERET


nk-L502
159
MOTO









Beliggenhet

Bo med sjøen rett utenfor døren og kort vei til et yrende byliv i Tønsberg sentrum. Virkelig nydelig beliggende rett i nærheten av vannkanten. Kaldnes Brygge er del av er en ny bydel som vokser frem der Kaldnes skipsverft tidligere var livsnerven i Tønsberg by. Med gammel historie i grunnsteinene bygges nå en ny, urban og levende bydel med gåavstand til både bysentrum og skjærgården. Langs bryggekanten samles bolig, næring, handel, kafeer og kulturliv. Med gåavstand over gangbroen til Jahn Teigen Arena kan det rike kulturlivet besøkes, lokkende caféer og spisesteder kan nytes og shopping kan utføres i kjøpesenter eller i små og særegne nisjeforretninger. En bryggevandring langs moderne arkitektur på Kaldnes og langs Tønsberg Brygge med det gamle sjøbodkvartalet viser kontraster i tid. En tur langs Kaldnes Brygge gir opplevelser, atmosfære og utsikt som gir rom for inspirasjon og kreativitet. Kaldnes Brygge har de siste årene blitt et sted hvor flere kunstnere, fotografer og musikere er samlet. Kulturhuset Støperiet, som er eid av Tønsberg Kommune, ligger like ved og gir et godt og variert tilbud hele året. Ellers kan vi nevne at leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Kaldnes i Tønsberg kommune, med nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte tur og friluftsområder, Spar-butikk og Træleborg skole (1-7 kl.) I tillegg ligger den populære restauranten "Kverneriet" like ved. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 300 m fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Tønsberg sentrum, 25 min til Sandefjord og 70 min til Oslo S.



Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom og innvendig bod.
I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller på ca. 5 kvm og en garasjeplass i felles garasjekjeller.

BRA 77,0 m²

BRA-I 72,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 14,0 m²



Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 77,0 m²
- BRA-i: 72,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert 30.03.2026 for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Oppussing
Nye hvitevarer i 2019 med komfyr, platetopp inklusiv komfyrvakt & oppvaskmaskin. Ny termostat på varmekabler bad i 2026. Waterguard med stoppeventil i kjøkkenbenk og trådløs lekkasjesensor i varmefordelingsskap installert i 2025.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Denne faktureres for årlig, og faktura for perioden 01.01.2026-31.12.2026 var på kr. 2 750,-

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Termostat til varmekabler byttet mars 2026, utført av Borgeskogen Elektro AS.
- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ved store snøfall om vinteren kan det bli noe vann på gulv i P-kjeller da biler drar med seg snø inn i varm garasje.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Lagt opp ny kurs til kjøkken platetopp med komfyrvakt. Utført av Borgeskogen Elektro AS.
- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Utbedret lekkasje på rørkupling foran stengeventil i fjernvarme fordelerskap. Utført av Terjesen AS.
- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Skjeggkre ble oppdaget i 2019, men ble utryddet kort tid etter dette.
- Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten utført av takstmann Tore Rønning.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner: Vannledninger.
- Våtrom: Bad/wc/vaskerom, sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom, Bad/wc/vaskerom, sanitærutstyr og innredning.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For ytterligere informasjon om boligens tilstand, se tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert 30.03.2026.

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 30.03.2026.
Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 5. etasje i boligblokk oppført i betong i 2006. Leiligheten disponerer er bod i 1.etasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2006/byggeår.

Utvendig:
Vinduer i tre. Ytterdører i tre. Veranda i stål, glass og tre.

Innvendig:
Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk. Boligen har etasjeskille med betongelementer. Innvendige dører i tre.

Våtrom:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger,

opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk via kanal.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørene kan være i annen utførelse enn nevnt foran. Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer og dels varmekabler. Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15 A. Anlegget er
utstyrt med automatsikringer.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomt
Denne tomten er eiet fellestomt.
447,30 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Rambergveien 19 - boliger med tilhørende parkeringsanlegg, datert 26.04.2011. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Takstmann opplyser at det Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Adgang til utleie
Andelseieren kan med samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre for 3 år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Se borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med fjernvarme (radiatorvarme) og strøm. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Lys grønn

Energiforbruk foregående år var 3 500 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 980 000,-
Andel fellesgjeld kr 0,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 991 040,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 0,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 4 474,- pr. mnd.

Felleskostnader dekker følgende:
Kommunale avgifter, vaktmester, gartner/snøbrøyting, trappevask, kabel-TV/internett, (Telenor T-We), waterguard/lekkasjesikring, og løpende drift og vedlikehold.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV/internett(grunnpakke) inkl. i felleskostander.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc

Andel fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%
Restsaldo 1 269 423,57
Innfrielsesdato: 30.12.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Forretningsfører opplyser om at denne andelen har 0,- i fellesgjeld.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. ,- pr. .

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 973 544,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 894 176,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.
NB! Tallene er hentet fra skatteetatens boligkalkulator.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget
ANKERET BORETTSLAG, Orgnr: 987 782 617
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Fellesarealer og utvendig vedlikehold forvaltes av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd (HKBS) for Rambergveien 15 (70 leiligheter), 17 (37 Leiligheter) & 19 (27 Leiligheter), og i tillegg garasjeanlegg og næringsdel/boder. Huseierslaget Kaldnes Brygge Syd har egne vedtekter som er vedlagt i salgsoppgaven. Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd har fått utarbeidet en rapport som viser tilstand på bygningsmassen og det er tidslinje for forventet fremtidig vedlikehold. Rapporten illustrerer at det er en systematisk tilnærming til vedlikehold av bygget i både borettslaget og HKBS.

Utdrag fra styrets årsrapport (hentet ut fra Årsmøte 2026, som er vedlagt i salgsoppgaven):
Styret har hatt 5 formelle møter i perioden. I tillegg har styremedlemmene løpende kontakt når det oppstår praktiske saker.

Det har i siste periode vært 1 vannlekkasje i bygget, og skaden ble utbedret og omfattet av vår forsikring. Høsten 2025 startet arbeidet med å installere Waterguard lekkasjesikring i alle leiligheter med vannstoppere i benkeskap og trådløs sensor i alle varmefordelingsskap. Prosjektet skulle vært ferdig desember 2025, men det oppstod forsinkelser og installasjonen forventes å bli ferdig i alle leiligheter kort tid etter Påske 2026.

Reforhandling av forretningsførerhonorar ga en besparelse på 48k i 2025 sammenlignet med året før. Styret innhentet tilbud på rehabilitering av gulv i korridorer, og vurderte erstatning av teppefliser og vinylbelegg/vinylfliser. Tepper i korridorer krever jevnlig rens og vedlikehold. Vinylfliser er i praksis vedlikeholdsfritt, og er beregnet for områder med høy trafikk og tåler vannsøl. Styret valgte vinylfliser i korridorer fordi dette ble en rimeligere løsning over tid, og at det oppleves som en mye mer hygienisk løsning ved vannsøl osv. Det ble lagt vinylfliser i etasjene 2, 3, 4 & 5, men i 6. etasje er fortsatt parkett intakt. Det ble innkjøpt vinylfliser til 6. etasje som kan legges når det er behov.

I regi av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd har det blitt gjennomført en total gjennomgang av bygningsmassen. OBOS Prosjekt har utarbeidet en tilstandsrapport for bygningsmassen, og i tillegg har Protan utarbeidet en tilstandsrapport for tak. Rapportene distribueres av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, som er ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen.

Styreleder representerer borettslaget i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, som er ansvarlig for utvendig vedlikehold og fellesområder.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.
Det er styregodkjennelse.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 91228995.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 1 121 384,-
Innbetalt andel fellesgjeld 628 843,-
Driftskostnader kr. 1 168 820,-
Årsresultat kr. 486 732,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.
Vedtekter for felleseiendom Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd er vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, men eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL med plannavn "Kaldnes, Felt A og B", med planID 65209-B1, vedtatt 27.09.2002. I henhold til kommunedelplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, er området avsatt til sentrumsformål, vei - nåværende, annen fare, byggegrense, forhold som skal avklares og belyses samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Kaldnes er et område under utvikling og det planlegges utbygging av nye byggetrinn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Bruksrett, tinglyst 27.09.2006, dagboknr. 14091, gjelder: Eiendommen GBNR. 1003/313, andel 27 har eksklusiv bruksrett til bod nr. 11 og garasjeplass nr. 59. Servitutten er ikke gjeldende for denne leiligheten.

Felles pantedokument for borettsinnskudd, tinglyst 23.10.2006, dagboknr. 15630.

Rettighet på eiendommen GBNR. 1003/304, snr. 1-12: Bestemmelse om garasje/parkering, tinglyst 27.09.2006, dagboknr. 14090, gjelder: Rett for eiendommene GBNR. 1003/313, 1003/311 og 1003/312 til adkomst over og på eiendommen GBNR. 1003/304 knyttet til bruk av garasjeplasser og boder, samt for adkomst til leiligheter og uterealer. Adkomstretten relaterer seg til bruk av trappeløp, heiser, felles gangarealer m.m.

GBNR. 1003/313, andel 23 har eksklusiv bruksrett til bod nr. 69 og garasjeplass nr. 160.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Speil på vegg i entré og vaskemaskin medfølger ikke.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Erik Gjelstad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rambergveien 19.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 313, andelsnr. 23 i ANKERET BORETTSLAG i Tønsberg.
Andelsnummmer: 23.

Vårt oppdragsnummer er 28260078.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9% av salgssum. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 20 990,-, garantipremie kr. 3 750,-. For visninger er det avtalt kr. 2 500,- pr. visning.

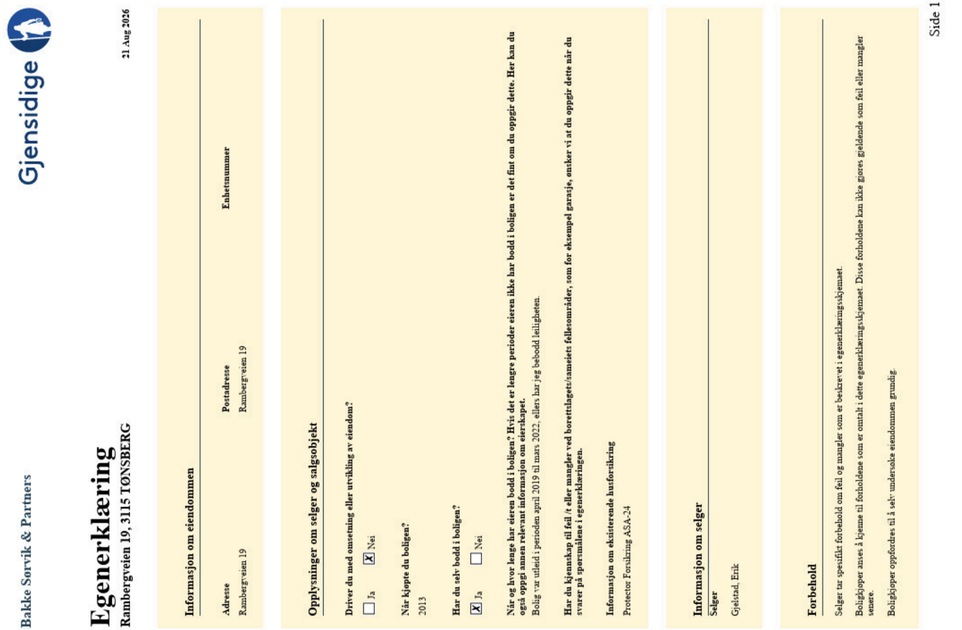
Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter



Gjensidige

Bakke Sørvik & Partners

21 Aug 2026

Egenerklæring

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rambergveien 19	Rambergveien 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bolig var utleid i perioden april 2019 til mars 2022, ellers har jeg beboddd leiligheten.

Har du kjennskap til feil i eller mangler ved bygningene/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, enkker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende innboerforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Gjøstad, Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjældende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Termostat til varmekabler byttet mars 2026.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Termostat til varmekabler byttet mars 2026.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Borgeskogen Elektro AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Ved store snofall om vinteren kan det bli noe vann på gulv i P-kjeller da biler drar med seg sno inn i varm garasje.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt opp ny kurs til kjøkken platetopp med komfyrvakt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Borgeskogen Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Borettslaget har installert ny brannsentral og brannsensor i hver leilighet slik at brannvarslingsanlegget er ihht. dagens standard. Bravida har levert og installert ny brannsentral.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bravida

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Utbedret lekkasje på rørkupling foran stengeventil i fjernvarme fordelerskap.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedret lekkasje på rørkupling foran stengeventil i fjernvarme fordelerskap

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terjesen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre ble oppdaget i 2019, men ble utryddet kort tid etter dette.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller tjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54700281

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Erik Gjelstad	2026-08-21

Identification

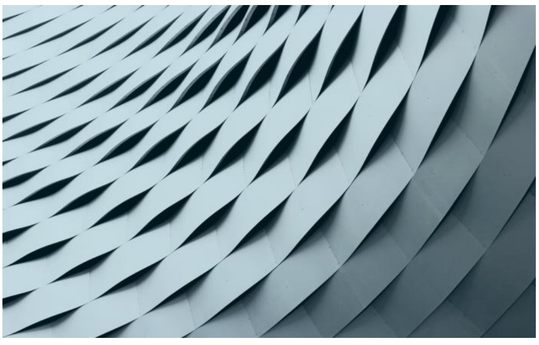
Erik Gjelstad

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Leilighet
Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 313
Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-1979 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ8548

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsjø.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 313
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 5. etasje i boligblokk oppført i betong i 2006. Leiligheten disponerer er bod i 1.etasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2006/byggeår.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre.
Ytterdører i tre.
Veranda i stål, glass og tre.

Det foreligger vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
Dokumentdato: 10.02.2026.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk.
Boligen har etasjeskille med betongelementer.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk via kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørene kan være i annen utførelse enn nevnt foran.
Ventilering via ventiler i vegg.
Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer og dels varmekabler.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

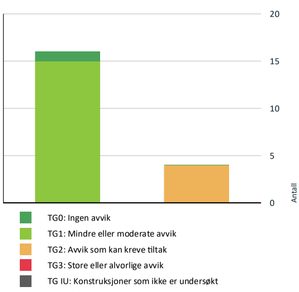
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følgelig ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Veranda i stål, glass og tre.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det foreligger vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dokumentdato: 10.02.2026.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Boligen har etasjeskille med betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken og soverom sydøst.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 2 gis bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg. Platet/malt tak.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 313
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan igjen føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi følgeskader.
Overvåk tilstanden jevnlig for å redusere risikoen for følgeskader.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen bør utbedres for å forhindre videre skader og forringelse.

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne er ivaretatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Utført fuktsøk på alternativ måte ved hjelp av fuktindikator på erfaringsmessig områder i rommet som kan være utsatt for fukt. Ingen unormal fukt påvist.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk via kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Rørkursene på rør-i-rør-systemet i samleskapet for vannledninger er ikke merket. Dette kan gjøre det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved behov for vedlikehold eller reparasjon. Det anbefales å merke rørkursene for å lette fremtidig drift og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rørkursene bør merkes tydelig i samleskapet for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjon.

Manglende merking kan føre til feil ved stenging av vann, økt risiko for skader ved lekkasjer, og gjøre fremtidig service mer tidkrevende og kostbar.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørene kan være i annen utførelse enn nevnt foran.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via ventiler i vegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Oppvarming med varmekabler.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse
Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer.

Elektrisk anlegg

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 313
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroviksomhet.

Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nyanlegg - ref. samsvarserklæring datert 04.10.2006. Lagt opp kabel til kjøkken, komfyrvakt m.m. - ref. samsvarserklæring datert 06.02.2019.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på beforingstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 313
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

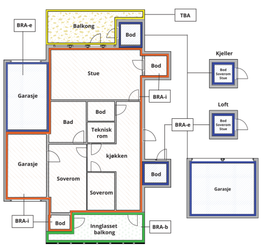
Hva er måleverdig areal?

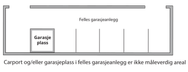
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for boligen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		5		5	
5. Etasje	72			72	14
SUM	**72**	**5**			**14**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
5. Etasje	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod		

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet termostat til varmekabler i 2026. Utbedret lekkasje på rørkupling foran stengeventil i fordelerskap i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	313		0	447.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rambergveien 19

Hjemmelshaver
Ankeret - Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ANKERET - BORETTSLAG	987782617			Gjelstad Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
23

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.03.2005	Stemplet godkjent Tønsberg bygningsråd 24.06.2005	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.04.2011	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 313
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 313
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YQ8548

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDTEKTER

FOR

ANKERET BORETTSLAG

org. nr: 987 782 617

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. januar 2004,endret den 27.11.2006, 05.05.2009 og 21.4.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ankeret Borettslag er et frittstående andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, samt organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tønsberg kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.

1-3 Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd
(1) Borettslaget har plikt til å være medlem av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, slik som utomhusområder, felles vaktmestertjeneste, vedlikehold samt forholdet til Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Garasje/Bod/Næring.

(2) Borettslaget plikter å etterkomme Huseierlagets vedtekter.

(3) Årsmøtet i Huseierlaget fastsetter medlemskontingenten, som innbetales til fastsatt frist.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- - kroneretthundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å

skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) I tillegg har juridiske andelseiere rett til å eie inntil 20% av andelene.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Knytter det seg parkeringsplass i garasjeanlegget til andelen, så kan andelen kun overdras sammen med rettighetene og pliktene knyttet til parkeringsplassen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan med samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre for 3 år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. (Lov om borettslag §5-5 og 5-6)

(2) En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

(3) Andelseier plikter å følge opp leier for å sikre at borettslagets vedtekter og husordensregler følges.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater samt tremmegulv og innvendig glass på balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseierens plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring, inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap, herunder forsikringsegenandel, som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også fjernvarmeanlegg, varmtvannstanker, heis, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at minst ett av styremedlemmene skal tre ut etter ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv en nestleder.

(4) Styret velger blant sine medlemmer ett styremedlem og ett varamedlem til Husleierlaget.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Styret har bemyndiget forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Forretningsførers arbeid er å forestå den daglige driften, og påse at seksjonseierne innbetaler månedlige à konto beløp til dekning av fellesutgiftene.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Eventuelt valg av revisor

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
Alle fullmakter til generalforsamlingen skal gis skriftlig**.**

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VEDTEKTER FOR HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD ("HUSEIERLAGET")

Vedtatt på stiftelsesmøte den 24.04.07

Endret på eks. årsmøte 12.04.2023

1. Bakgrunn

Kaldnes Brygge Syd består av følgende enheter:

- Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama beliggende på gnr. 1003 bnr. 312, som er et eierseksjonssameie bestående av 37 leiligheter.

- Ankeret-borettslag beliggende på gnr. I 003 bnr. 303, som er et bygg bestående av 27 borettslagsleiligheter.

- Pir 2 borettslag beliggende på gnr. I 003 bnr. 311, som er et bygg bestående av 70 borettslagsleiligheter.

- Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod beliggende på gnr. I 003 bnr. 304, som består av det felles utomhusområdet beliggende mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret - borettslag og Pir 2 borettslag og diverse næringsseksjoner i I. etasje og underetasjen, herunder parkering og boder.

2. Medlemmer i Huseierlaget

Seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, andelseiere Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag er pliktige medlemmer i Husleierlaget.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er ikke medlem i Huseierlaget, men som følge av at Huseierlagets medlemmer og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod har rettigheter og plikter overfor hverandre, så skal Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod inngå en separat avtale som regulerer partenes rettigheter og plikter overfor hverandre, og som kan kreves tinglyst på de aktuelle eiendommene.

3. Huseierlagets navn

Lagets navn er Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

4. Huseierlagets formål

Huseierlagets overordnede formål er å skape og opprettholde gode boforhold i boligselskapene

generelt og på fellesarealet spesielt, slik at området blir til gavn og trivsel for medlemmene i Huseierlaget.

Huseierlaget skal virke for boområdets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.

Huseierlagets styre kan samarbeide med andre foreninger på Kaldnes Brygge i saker av felles interesse.

5. Kontingent

Styret i Huseierlaget fastsetter medlemskontingenten, som innbetales til fastsatt frist. Årskontingenten skal dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer Huseierlaget disponerer, samt eventuelle øvrige kostnader som påføres Huseierlaget.

Medlemskontingenten for arealer som benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom de tre medlemmene basert på det enkelte medlems samlede areal.

Medlemskontingenten for arealer som ikke benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom medlemmene som benytter arealet basert på det enkelte medlems samlede areal, f. eks drift og vedlikehold av heisene.

Ved forsinket betaling av kontingenten betaler medlemmet i tillegg lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling finner sted.

6. Fellesarealet

Utomhusarealet på gnr. 1003 bnr. 304 er fellesareal for Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag. Arealene er vist med oransje farge på vedlagte skisse (bilag 1). Huseierlagets fellesarealer omfatter ikke veigrunn, som i henhold til utbyggingsavtale mellom Kaldnes Byutvikling AS og Tønsberg Kommune skal overtas av Tønsberg kommune.

Ankeret borettslag, Pir 2 Borettslag og eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama er plassert ovenpå eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod, og har derfor bruksrett til fellesarealer i sameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod. Bruksretten for disse arealene er vist i bilag 1.

Medlemmene i Huseierlaget har rett til å benytte fellesarealene beskrevet i avsnittene ovenfor til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige medlemmene.

Det tilligger Huseierlaget å utarbeide retningslinjer for bruken av fellesarealene.

7. Drift og vedlikehold

Huseierlaget skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av fellesarealene, og sørge for forvaltning av Huseierlagets øvrige anliggender. Huseierlaget har bruksrett til arealer i eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod, og har driftsansvar for disse arealene ihht. bilag 2

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift for arealer som benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag basert på hver enkelts samlede areal.

Medlemmene er innbyrdes proratarisk ansvarlige.

Huseierlaget skal ha løpende kontakt med Tønsberg kommune og andre offentlige instanser. Det avtales med Tønsberg kommune om vedlikehold av fellesarealer som er tilgjengelig for allmennheten. Huseierlaget påser at disse arealene blir vedlikeholdt på en tilfredsstillende måte.

Huseierlaget skal også påse at de som har levert tjenester til området, så som fjernvarme, kabel o.l., utfører sine forpliktelser til vedlikehold, og ellers håndtere felles anliggender og felles forpliktelser som gjelder området Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

Eventuelle avsetninger til fond for vedlikeholdet avgjøres på årsmøtet.

8. Årsmøtet

Huseierlagets øverste organ er årsmøtet. Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april juni hvert år. Møtet skal behandle og gjøre vedtak om:

a. Styrets årsmelding.

b. Revidert årsregnskap pr.31.12

c. Valg av revisor

d. Godtgjørelse til styret

e. Innkomne forslag.

Huseierlagets styre innkaller til årsmøte. Styret innkaller til årsmøtet med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle medlemmene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon/andel gir rett til en stemme. I tillegg har seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod rett til å stille på årsmøtet, men uten stemmerett.

Medlemmene har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og fremlegges på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være medlem. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Møtets beslutninger fattes ved alminnelig flertall av de medlemmer som er til stede på møtet.

9. Ekstraordinært årsmøte

Styret har rett til å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret er forpliktet til å innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom minst I 0% av de som har medlemskap, jf punkt 4 ovenfor, skriftlig krever det og angir hvilket emne som ønskes behandlet.

10. Styret

Huseierlagets styre skal bestå av tre personer; leder, 2 styremedlemmer og det skal være 3 varamedlemmer. Styrets konstituerer seg selv.

Huseierlagets styre skal bestå av et styremedlem og en vararepresentant fra hvert av de tre pliktige medlemmene i Huseierlaget. Medlemmenes eget styre velger sine representanter.

Styremedlemmene og vararepresentantene velges for to år. Valg av styremedlemmer bør dog tilstrebe kontinuitet i styret. Varamedlemmer kan møte på styremøter.

Styret har ansvaret for Huseierlagets rettigheter og plikter mellom årsmøtene. Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, samt besørge innkreving av den fastsatte kontingent fra medlemmene gjennom forretningsfører.

Styrets leder og et styremedlem tegner Huseierlagets signatur. Styret kan meddele prokura. Styret har ikke rett til å foreta store investeringer, ta opp lån, pantsette eller selge noe av Huseierlagets eiendom uten etter vedtak i årsmøtet.

Styret skal etter behov oppnevne komiteer eller personer for å løse spesielle oppgaver.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant styrets leder eller nestleder er til stede, og fatter sine vedtak ved flertallsbeslutning.

11. Forretningsførsel

Til besørgelse av den daglige drift ansetter styret en forretningsfører. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Kaldnes Brygge SYD AS har rett men ikke plikt til å velge forretningsfører de to første årene.

12. Ansvarsforhold

Huseierlaget er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Huseierlaget kan ikke selge fast eiendom.

13. Særlig om det underliggende nærings- og garasjearealet

Huseierlaget er kjent med at det ligger nærings- og garasjearealer under deler av fellesarealene, og plikter å påse at bruken av fellesarealene og/eller utførelsen av nødvendige drifts- og vedlikeholdsoppgaver på fellesarealene ikke påfører garasjeanlegget/membranen skade.

Huseierlaget har drifts- og vedlikeholdsansvaret ned til membranen på garasjeanlegget.

Eier av garasjeanlegget har rett til adkomst og tilkomst for å utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringsarbeider på garasjeanlegget/membranen. Eier av garasjeanlegget kan kreve at denne rettigheten tinglyses som en heftelse på fellesarealet.

Huseierlagets rettigheter og plikter er nærmere regulert i avtalen mellom Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod (bilag 3). Se også vedtektene for Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod.

Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD som skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Eierseksjonssameier Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod og fordele kostnadene på seksjonseierne i denne, iht de prinsipper som følger av disse vedtekter, og avtale mellom Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod.

Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er pliktig til å innbetale sin forholdsmessige andel av sameies felleskostnader til Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD

Bilag 4 viser oppsett for kostnadsfordeling med etablerte fordelingsnøkler.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD, eller hvis årsmøtet i Huseierlaget beslutter Huseierlaget ikke skal ivareta dette.

14. Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan bare endres med 2/3 flertall av de fremmøtte på et årsmøte, og under forutsetning av at forslaget til vedtektsendring skriftlig er meddelt samtlige medlemmer ved innkalling til årsmøte senest 14 dager før møtet holdes.

15. Bilag

Bilag 1: Bruksrett

Bilag 2: Drifts- og vedlikeholdsansvar

Bilag 3: Avtale mellom Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd og Eierseksjonssameiet

Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod. (Bilagene i avtalen er lik bilagene i vedtektene.)

Bilag 4: Prinsipper kostnadsfordeling

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt borettshaver kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø, slik at alle trives. Vær en god nabo, og ta hensyn til de rundt deg.

UNØDVENDIG STØY
Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 – 07:00, og det betyr at det skal ikke spilles høy musikk, være høylytte samtaler på balkonger eller utføres støyende arbeid i leiligheter.

Uansett dag og tid på døgnet så er det ikke tillatt med unødvendig støy som er til sjenanse for dine naboer. Eksempler på unødvendig støy er høy musikk som høres gjennom etasjene og i tilstøtende leiligheter. Skal du pusse opp og utføre støyende arbeid i leiligheten eller arrangere festlig lag, så oppfordres du til å varsle dine nærmeste naboer i forkant.

Hvis det oppstår uro eller annen form for sjenanse oppfordrer vi beboerne til å kontakte Avarn Security som vi har utrykningsavtale med. Ved tilfeller hvor vekter rykker ut på grunn av klager, vil den gjeldende leilighet/beboer som har skapt unødig støy, uten unntak stå for kostnaden for uttrykning fra vekter. En utrykning koster minimum kr 2300,- som automatisk blir belastet beboer som har mottatt klagen. Avarn Security er tilgjengelig hele døgnet og alle dager i året på tlf.: 815 00 820

FELLESOMRÅDER
Alle har solidarisk ansvar for å ikke forsøple utearealer og fellesområder.

BLOMSTERKASSER
Tillates kun hvis det henger på innsiden av balkong rekkverk. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkonger pga. risiko for at disse faller ned og forårsaker personskader.

PARKERING
Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt. Besøkende må benytte kommunal parkering langs dokka eller P-hus i Rambergveien.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller ha båter i vinteropplag på borettslagets eiendom.

SANITÆRANLEGG
Bind, bleier, kaffegrut etc. må ikke kastes i toalettet.

HUSDYR
Dyrehold er ikke tillatt. Dersom det skal gis dispensasjon må det søkes styret for godkjennelse.

GRILLING PÅ TERRASSEN
Det er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt. Grilling må foregå slik at det ikke er til sjenanse for naboer.

RENOVASJON
Alle plikter å kildesortere matavfall, plast, papp/papir, glass/metall emballasje og restavfall. Større gjenstander som ikke er vanlig husholdningsavfall, skal fraktes til gjenvinningsstasjon. Detaljert sorteringsguide finnes på www.vesar.no .

PARABOLANTENNER
Det er ikke tillatt å montere parabolantenner. Borettslaget har kabel-tv

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Henrik Aleksander Berg
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: hab@partners.no

Deres ref.: 28260078 . Vår ref.: 3309-1-23 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ankeret - Borettslag
Organisasjonsnr:	987782617
Andelseier:	Gjelstad, Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG
Andelsnummer:	23
Gnr.	1003
Bnr.	313
Borettsinnskudd:	Kr. 530 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91228995.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er ""meieier"" i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, org.nr. 991 319 522, sammen med Ankeret Borettslag org. nr. 987782617 og eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama org. nr. 990 726 043.Resultatregnskap og balanse for Huseierlaget er presentert i selskap nr. 3311 og fellesutgifter til Huseierlaget betales hver måned for alle tilsluttede boligselskaper. Dette er inkludert i felleskostnadene til andeleier/seksjonseier. •Borettslaget har husleieforsikring i OBOS v/GBF avtale.•Selskapet har Gjensidige Forsikring AS som sin leverandør av bygningsforsikring. Forsikringsavtalen står på Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd og deles på 3 boligselskaper. •Eget stremskjema fra Skagerak nett: Egen avlesning gjøres av megler/selger og regning sendes eier. •Borettslaget har kollektiv avtale med Canal Digital som inkluderer Internett bredbånd. Avtalen er inngått av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.•Formalisering av balkong inntglassing for vindavskjerming (søknad til og svar fra Tønsberg Kommune, ref orientering i innkallingen til Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, org.nr 991 319 522)Innglassing er godkjent med følgende forutsetninger.Følgende balkonger kan ikke glasse inn:•a.Toppetasjene i Rambergvn. 15a+b, 17a+b og 19 som ikke har tak.•b.De leilighetene som har inn-/utluftring for gasspeis på balkong.•2.Det skal benyttes profilles innglassing tilsvarende <<Lumon innglassing>> . Glassløsningen er uten profiler som gir spalter mellom hver glasslamell slik at balkongen har utetemperatur og en viss luftsirkulasjon.•3.Herdet laminert glass skal benyttes.•4.Byggenes styrer tar den formelle godkjennelsen iht prinsippiell godkjent løsning.•5.Denne vindavskjerming er søknadspliktig til kommunen etter plan- og bygningslovens paragraf ≈20-1 c fasadeendring. Det ligger tilleggsopplysninger under korrespondanse/ merknad vedr: ""Viftene på taket"", datert den 19.6.2015 samt i mappen ""Historikk"" (fremgangsmåte) Styret i Huseierlaget har skrevet avtale med Bryn Byggklima AS om utskifting av viftene samt visuell kontroll av kanaler (inne i leilighetene og ovenfra tak) samt fettfilter. I andeler hvor p-plass i garasjeanlegg medfølger, fakturees årlig kr 2 250 til drift og vedlikehold. Hele summen fakturees hver januar. Dersom

p-plass skal skifte eier, plikter selger/megler å sende eierskiftebrev til forretningsfører; eierskifte@obos.no. Faktura for eierskiftegebyr sendes direkte til kjøper. IN-ordning kan benyttes ved terminforfall 30/3 og 30/9 Avlesning vannmålere går direkte til Eviny AS (tidligere BKK) og fakturees derifra. Borettslaget har felles inntak til varmeanlegget, både fyring og varmtvann. Det er montert individuelle målere tilknyttet hver andel. Forbruket gir grunnlag for eiers del av totalkostnaden. I tillegg kommer faste kostnader og eventuelt forbruk i fellesarealer, som fordeles etter avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	10307
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	1 269 423,57
Innfrielsesdato:	30.12.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 474,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Waterguard/ABRA Lekkasjesikring	119,00	
Felleskostnad	3 946,00	
TV/bredbånd	409,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmånaden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	43,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 908,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	10307
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Fred-Arne Østrem pr. e-post: fred.arne.ostrem@obos.no eller telefon: 33 30 94 73.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erik Gjelstad, e-post:ankeret@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om bf § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3309
ANKERET - BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ANKERET - BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
23. april 2026 kl. 17:00, Bydelshuset (Møterom: Raushet) - Tollbodgaten 19 - 3111 Tønsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Sak fra beboer: Forslag om å avvikle bruk av fellesnøkkel og innføre private nøkkelsystemer
9. Sak fra beboer: Dugnad hele året - en måte å holde kostnader nede

Med vennlig hilsen,
Styret i ANKERET - BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Fred-Arne Østrem fra OBOS foreslås som møteleder.

Styrets innstilling
Fred Arne Østrem fra OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak
Fred Arne Østrem er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Jenny Ann Karlsen og Ingrid Johnsen til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jenny Ann Karlsen og Ingrid Johnsen er valgt.

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet kr. 3.654,- overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet kr. 3.654,- overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 3309 Årsregnskap 2025.pdf
2. 3309 Ankeret - Borettslag.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73.000,- som budsjettert for 2026.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 73.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Sak fra beboer: Forslag om å avvikle bruk av fellesnøkkel og innføre private nøkkelsystemer

Forslag fremmet av:
Bror og Cathrine Lyvor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Vi ønsker med dette å fremme et forslag til generalforsamlingen om å avvikle dagens fellesnøkkelsystem for beboernes inngangsdører, og erstatte det med private nøkkelsystemer som kun gjelder for den enkelte boenhet. Fellesnøkkel bør kun beholdes for fellesarealer, som boder, garasje osv.

Bakgrunnen for forslaget er at fellesnøkkelen i dag utgjør en sikkerhetsrisiko, både for den enkelte beboer og for borettslaget som helhet. Det er kjent at fellesnøkkelen har blitt misbrukt til å gi uvedkommende tilgang til private leiligheter - blant annet i forbindelse med vår leilighet mens vi var bortreist.

Dette har ført til alvorlige brudd på privatlivets fred, eiendomsrett, og skapt frykt og utrygghet for oss som beboere. Slike hendelser kan også innebære brudd på flere lover, blant annet:

Straffeloven § 321 (Innbrudd / uberettiget adgang til bolig)

Straffeloven § 266-266a (hensynsløs atferd)

Straffeloven § 204 (Krenkelse av privatlivets fred)

Grunnloven § 102 og EMK artikkel 8, som beskytter retten til privatliv og hjemmets

ukrenkelighet.

Videre innebærer dette at borettslaget, ved å ikke sørge for forsvarlig adgangskontroll, KAN stå økonomisk ansvarlig dersom beboere opplever tap, skade eller vedvarende stress og frykt for inntrengning i eget hjem.

Dette kan skje gjennom erstatningskrav eller rettslige prosesser, noe som vil medføre kostnader for felleskapet. Det er derfor viktig at borettslaget sørger for gode sikkerhetsløsninger for alle beboere.

Vi mener det er viktig at styret og borettslaget tar tydelige grep for å:

1. Sikre at beboernes hjem og eiendom er trygge.

2. Forebygge misbruk av adgangssystemer.

3. Gjenopprette tilliten til sikkerheten i borettslaget.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal:
- Avvikle fellesnøkkelsystemet for private leiligheter.
- Innføre separate nøkkelsystemer for hver boenhet.
- Beholde fellesnøkkel kun for fellesarealer og boder.
- Styret får i oppdrag å innhente pristilbud og legge frem plan for gjennomføring.

Styrets innstilling
Styret mener det er bedre med en ordning hvor låssystemet beholdes slik det er i dag, men at hovednøkkel deponeres hos et sikkerhetsselskap (Avarn Security eller lignende) og kun kan hentes ut av 2 styremedlemmer i felleskap. Det kan være behov i fremtiden ved større vedlikeholdsprosjekter at det er behov for innlåsing i leiligheter, og da vil det være mulig å hente ut nøkkel til dette. Styret mener ombygging av alle låser/dører inn til bolig vil medføre en unødvendig kostnad på flertallet. Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal: Avvikle fellesnøkkelsystemet for private leiligheter. Innføre separate nøkkelsystemer for hver boenhet. Beholde fellesnøkkel kun for fellesarealer og boder. Styret får i oppdrag å innhente pristilbud og legge frem plan for gjennomføring.

Vedlegg
3. Forslag Bror Lyvor til generalforsamling Ankeret 2026.pdf

Sak 9

Sak fra beboer: Dugnad hele året - en måte å holde kostnader nede

Forslag fremmet av:
Kari Thomassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det finnes mange mindre oppgaver i fellesarealer som kan utføres av oss beboere. Alleredе er det noen i styret som sørger for planter i pottene ved dørene. Dette bidrar til forskjønning og et hyggeligere miljø for oss alle. Det finnes mange flere oppgaver som vi beboere kan utføre både på dugnaden i mai og resten av året:

- rydde og luke på atriet

- vaske/skrubbe og impregnere gulvet i heisen

- tørke over gulvet i gangen nede i de verste vinterperiodene

- male over skader/flekker i gangen nede

- vanne blomsterpottene

- osv, det finnes sikkert flere oppgaver

Det kan eventuelt lages liste på vibbo hvor beboere kan " melde seg på".

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide et system hvor andelseiere kan utføre enkle arbeidsoppgaver i løpet av året i samråd med styret. Dette for å holde kostnader nede.

Styrets innstilling
Ankeret består av beboere i alle aldre, og mange beboere vil ikke ha mulighet eller kapasitet til å drive dugnadsarbeid som beskrevet i forslaget. Styret mener det er urimelig at generalforsamling skal pålegge dugnadsarbeid på enkeltpersoner.

Fellesarealene i Ankeret (gulvvask og overflater i hovedinngang) trafikkeres av alle medlemmer i Huseierlaget, og er derfor også Huseierlaget sitt ansvar.

Styret mener det er uklokt av generalforsamling å pålegge Ankeret sine beboere dugnadsarbeid som i praksis vil frita Huseierlaget for deres vedtektsfestede ansvar.

Huseierlaget arrangerer årlig dugnad hvert år, og styret mener det er tilstrekkelig. Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide et system hvor andelseiere kan utføre enkle arbeidsoppgaver i løpet av året i samråd med styret. Dette for å holde kostnader nede.

Styrets årsrapport

Styret har hatt 5 formelle møter i perioden. I tillegg har styremedlemmene løpende kontakt når det oppstår praktiske saker.

Det har i siste periode vært 1 vannlekkasje i bygget, og skaden ble utbedret og omfattet av vår forsikring. Høsten 2025 startet arbeidet med å installere Waterguard lekkasjesikring i alle leiligheter med vannstoppere i benkeskap og trådløs sensor i alle varmefordelingsskap. Prosjektet skulle vært ferdig desember 2025, men det oppstod forsinkelser og installasjonen forventes å bli ferdig i alle leiligheter kort tid etter Påske 2026.

Reforhandling av forretningsførerhonorar ga en besparelse på 48k i 2025 sammenlignet med året før.

Styret innhentet tilbud på rehabilitering av gulv i korridorer, og vurderte erstatning av teppefliser og vinylbelegg/vinylfliser. Tepper i korridorer krever jevnlig rens og vedlikehold. Vinylfliser er i praksis vedlikeholdsfritt, og er beregnet for områder med høy trafikk og tåler vannsøl. Styret valgte vinylfliser i korridorer fordi dette ble en rimeligere løsning over tid, og at det oppleves som en mye mer hygienisk løsning ved vannsøl osv. Det ble lagt vinylfliser i etasjene 2, 3, 4 & 5, men i 6. etasje er fortsatt parkett intakt. Det ble innkjøpt vinylfliser til 6. etasje som kan legges når det er behov.

I regi av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd har det blitt gjennomført en total gjennomgang av bygningsmassen. OBOS Prosjekt har utarbeidet en tilstandsrapport for bygningsmassen, og i tillegg har Protan utarbeidet en tilstandsrapport for tak. Rapportene distribueres av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, som er ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen.

Styreleder representerer borettslaget i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, som er ansvarlig for utvendig vedlikehold og fellesområder.

ANKERET - BORETTSLAG
ORG.NR. 987782617, KLIENTNR. 3309

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**274 588**	**502 999**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 654	486 732
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-83 262	-86 300
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-628 843
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-79 608**	**-228 411**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**194 981**	**274 588**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		345 109	295 056
Kortsiktig gjeld		-150 128	-20 467
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**194 981**	**274 588**

ANKERET - BORETTSLAG
ORG.NR. 987782617, KLIENTNR. 3309

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	162 074	0	160 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 034 853	1 121 068	1 076 000	1 228 322
Andre inntekter	3	636	316	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 197 563**	**1 121 384**	**1 236 000**	**1 228 322**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 729	-9 165	-9 729	-10 293
Styrehonorar	5	-69 000	-65 000	-69 000	-73 000
Revisjonshonorar	6	-7 814	-5 893	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-46 250	-96 060	-100 000	-49 875
Konsulenthonorar		0	-290	0	0
Drift og vedlikehold	7	-162 373	-5 636	-88 747	-230 000
Forsikringer		-10 000	-10 000	0	0
Kostnader sameie		-785 761	-956 418	-780 000	-840 000
Energi/fyring	8	-1 433	-1 386	-3 000	-3 000
Andre driftskostnader	9	-23 687	-18 972	-4 000	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 116 047**	**-1 168 820**	**-1 062 476**	**-1 218 408**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**81 516**	**-47 436**	**173 524**	**9 914**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	628 843	79 148	0
DRIFTSRESULTAT		**81 516**	**581 407**	**252 672**	**9 914**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	950	2 089	0	0
Finanskostnader	11	-78 812	-96 764	-86 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-77 862**	**-94 675**	**-86 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**3 654**	**486 732**	**166 672**	**9 914**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		3 654	486 732		

ANKERET - BORETTSLAG
ORG.NR. 987782617, KLIENTNR. 3309

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	50 520 600	50 520 600
Tomt		5 613 400	5 613 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**56 134 000**	**56 134 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 785	0
Andre kortsiktige fordringer	13	710	1 797
Driftskonto OBOS-banken		337 270	290 920
Innestående i andre banker		2 344	2 339
SUM OMLØPSMIDLER		**345 109**	**295 056**
SUM EIENDELER		**56 479 109**	**56 429 056**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	14	43 772 992	43 769 338
SUM EGENKAPITAL		**43 775 692**	**43 772 038**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 291 289	1 374 550
Borettsinnskudd	16	11 262 000	11 262 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 553 289**	**12 636 550**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		144 177	9 724
Påløpte renter		190	225
Annen kortsiktig gjeld	17	5 761	10 518
SUM KORTSIKTIG GJELD		**150 128**	**20 467**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 479 109**	**56 429 056**
Pantstillelse	18	56 134 000	56 134 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 10.4.2026, styret i Ankeret - Borettslag

Erik Gjelstad /s/ Grethe Kongsrud /s/ Jenny Ann Karlsen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	907 440
TV/bredbånd	127 413
Kapitalkostnader IN	159 484

Reg.kapitalkostnader IN	2 589
Fratrekk kapitalkostnader	-162 073
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 034 853**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Skilt	636
SUM ANDRE INNTEKTER	**636**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 729
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 729**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-69 000
SUM STYREHONORAR	**-69 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 814
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 814**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-154 421
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 953
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-162 373**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 433
SUM ENERGI / FYRING	**-1 433**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-5 163
Renhold ved firmaer	-5 044
Andre driftskostnader	-10 590
Andre kontorkostnader	-463
Bank- og kortgebyr	-2 427
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-23 687**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	950
SUM FINANSINNTEKTER	**950**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-78 812
SUM FINANSKOSTNADER	**-78 812**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	50 520 600
SUM BYGNINGER	**50 520 600**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	710
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**710**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	37 585 791
Egenkapital fra IN tidligere	37 124 085
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-30 936 884
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**43 772 992**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
Dnb Bank ASA
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,29 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-44 872 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 373 365	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	83 262	
Nedbetalt tidligere, IN	37 124 085	
Nedbetalt i år, IN	0	-1 291 289
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 291 289**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-11 262 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 262 000**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning Huseierfaget Kaldnes Brygge Syd	-5 761
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 761**

NOTE 18
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 262 000
Pantelån	1 291 289
Beregnede IN forpliktelser	6 187 201
TOTALT	**18 740 490**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 520 600
Tomt	5 613 400
TOTALT	**56 134 000**

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ANKERET - BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ANKERET - BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Revisor Dokumentselskap | DIRH-XCOXP-XCOX-45477-RWHK-230627

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid:no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-13 11:05:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GIKH-XCOQP-QZ26I-IR4TS-PEYHK-2Z5GF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisdering er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til styret , Ankeret borettslag. Kopi beboerne i Ankeret borettslag

Dato.

Hei,

Vi ønsker å sende inn et forslag i god tid før neste generalforsamling.

Forslaget gjelder sikkerheten rundt fellesnøkkelen (universalnøkkelen) og muligheten for å gå over til et mer privat nøkkelsystem.

Bakgrunnen er et ønske om å styrke beboernes trygghet og personvern, og å sikre at tilgang til private leiligheter er tydelig regulert.

Vi håper styret kan vurdere dette som en sak til behandling på generalforsamlingen til våren.

Vedlagt følger vårt forslag i full tekst.

Takk for at dere tar dere tid til å lese og vurdere dette.

Vennlig hilsen

Bror og Cathrine Lyvor

Nr 503. Ankeret.

Til styret i Ankeret borettslag

Dato:

Emne: Forslag om å avvikle bruk av fellesnøkkel og innføre private nøkkelsystemer

Hei,

Vi ønsker med dette å fremme et forslag til generalforsamlingen om å avvikle dagens fellesnøkkelsystem for beboernes inngangsdører, og erstatte det med private nøkkelsystemer som kun gjelder for den enkelte boenhet. Fellesnøkkel bør kun beholdes for fellesarealer, som boder, garasje osv.

Bakgrunnen for forslaget er at fellesnøkkelen i dag utgjør en sikkerhetsrisiko, både for den enkelte beboer og for borettslaget som helhet. Det er kjent at fellesnøkkelen har blitt misbrukt til å gi uvedkommende tilgang til private leiligheter – blant annet i forbindelse med vår leilighet mens vi var bortreist.

Dette har ført til alvorlige brudd på privatlivets fred, eiendomsrett, og skapt frykt og utrygghet for oss som beboere. Slike hendelser kan også innebære brudd på flere lover, blant annet:

- Straffeloven § 321 (Innbrudd / uberettiget adgang til bolig)
- Straffeloven § 266-266a (hensynsløs atferd)
- Straffeloven § 204 (Krenkelse av privatlivets fred)
- Grunnloven § 102 og EMK artikkel 8, som beskytter retten til privatliv og hjemmets ukrenkelighet.

Videre innebærer dette at borettslaget, ved å ikke sørge for forsvarlig adgangskontroll, KAN stå økonomisk ansvarlig dersom beboere opplever tap, skade eller vedvarende stress og frykt for inntrengning i eget hjem.

Dette kan skje gjennom erstatningskrav eller rettslige prosesser, noe som vil medføre kostnader for fellesskapet. Det er derfor viktig at borettslaget sørger for gode sikkerhetsløsninger for alle beboere.

Vi mener det er viktig at styret og borettslaget tar tydelige grep for å:

1. Sikre at beboernes hjem og eiendom er trygge.
2. Forebygge misbruk av adgangssystemer.
3. Gjenopprette tilliten til sikkerheten i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal:

- Avvikle fellesnøkkelsystemet for private leiligheter.
- Innføre separate nøkkelsystemer for hver boenhet.
- Beholde fellesnøkkel kun for fellesarealer og boder.
- Styret får i oppdrag å innhente pristilbud og legge frem plan for gjennomføring.

Mvh. Bror og Cathrine Lyvor.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 3309 **Selskapsnavn:** ANKERET - BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ytternesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ANKERET - BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987782617
Møtet ble avholdt 23. april kl. 17:00, Bydelshuset (Møterom: Raushet) - Tollbodgaten 19 - 3111 Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Fred-Arne Østrem fra OBOS foreslås som møteleder.

Styrets innstilling
Fred-Arne Østrem fra OBOS foreslås som møteleder:

Forslag til vedtak:
Fred Arne Østrem er valgt.

Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Jenny Ann Karlsen og Ingrid Johnsen til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jenny Ann Karlsen og Ingrid Johnsen er valgt.

Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet kr. 3.654,- overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet kr. 3.654,- overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73.000,- som budsjettert for 2026.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 73.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jenny Ann Karlsen

Følgende stilte til valg:
Jenny Ann Karlsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Johnsen
Kari Thomassen

Følgende stilte til valg:
Ingrid Johnsen
Kari Thomassen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Svein Bø
Pål Pettersen
Bjørg Mathisen Wittek

Følgende stilte til valg:
Svein Bø
Pål Pettersen
Bjørg Mathisen Wittek

8. Sak fra beboer: Forslag om å avvikle bruk av fellesnøkkel og innføre private nøkkelsystemer

Fremmet av: Bror og Cathrine Lyvor

Hei,

Vi ønsker med dette å fremme et forslag til generalforsamlingen om å avvikle dagens fellesnøkkelsystem for beboernes inngangsdører, og erstatte det med private nøkkelsystemer som kun gjelder for den enkelte boenhet. Fellesnøkkel bør kun beholdes for fellesarealer, som boder, garasje osv.

Bakgrunnen for forslaget er at fellesnøkkelen i dag utgjør en sikkerhetsrisiko, både for den enkelte beboer og for borettslaget som helhet. Det er kjent at fellesnøkkelen har blitt misbrukt til å gi uvedkommende tilgang til private leiligheter - blant annet i forbindelse med vår leilighet mens vi var bortreist.

Dette har ført til alvorlige brudd på privatlivets fred, eiendomsrett, og skapt frykt og utrygghet for oss som beboere. Slike hendelser kan også innebære brudd på flere lover, blant annet:

Straffeloven § 321 (Innbrudd / uberettiget adgang til bolig)

Straffeloven § 266-266a (hensynsløs atferd)

Straffeloven § 204 (Krenkelse av privatlivets fred)

Grunnloven § 102 og EMK artikkel 8, som beskytter retten til privatliv og hjemmets

ukrenkelighet.

Videre innebærer dette at borettslaget, ved å ikke sørge for forsvarlig adgangskontroll, KAN stå økonomisk ansvarlig dersom beboere opplever tap, skade eller vedvarende stress og frykt for inntrengning i eget hjem.

Dette kan skje gjennom erstatningskrav eller rettslige prosesser, noe som vil medføre kostnader for felleskapet. Det er derfor viktig at borettslaget sørger for gode sikkerhetsløsninger for alle beboere.

Vi mener det er viktig at styret og borettslaget tar tydelige grep for å:

1. Sikre at beboernes hjem og eiendom er trygge.

2. Forebygge misbruk av adgangssystemer.

3. Gjenopprette tilliten til sikkerheten i borettslaget.

Forslag til vedtak:

- Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal:
- Avvikle fellesnøkkelsystemet for private leiligheter.
- Innføre separate nøkkelsystemer for hver boenhet.
- Beholde fellesnøkkel kun for fellesarealer og boder.

- Styret får i oppdrag å innhente pristilbud og legge frem plan for gjennomføring.

Styrets innstilling
Styret mener det er bedre med en ordning hvor låssystemet beholdes slik det er i dag, men at hovednøkkel deponeres hos et sikkerhetsselskap (Avarn Security eller lignende) og kun kan hentes ut av 2 styremedlemmer i felleskap. Det kan være behov i fremtiden ved større vedlikeholdsprosjekter at det er behov for innlåsing i leiligheter, og da vil det være mulig å hente ut nøkkel til dette. Styret mener ombygging av alle låser/dører inn til bolig vil medføre en unødvendig kostnad på flertallet. Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:
☒ **Ikke vedtatt.**

9. Sak fra beboer: Dugnad hele året - en måte å holde kostnader nede

Fremmet av: Kari Thomassen

Det finnes mange mindre oppgaver i fellesarealer som kan utføres av oss beboere. Allerede er det noen i styret som sørger for planter i pottene ved dørene. Dette bidrar til forskjønning og et hyggeligere miljø for oss alle. Det finnes mange flere oppgaver som vi beboere kan utføre både på dugnaden i mai og resten av året:

- rydde og luke på atriet

- vaske/skrubbe og impregnere gulvet i heisen

- tørke over gulvet i gangen nede i de verste vinterperiodene

- male over skader/flekker i gangen nede

- vanne blomsterpottene

- osv, det finnes sikkert flere oppgaver

Det kan eventuelt lages liste på vibbo hvor beboere kan " melde seg på".

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide et system hvor andelseiere kan utføre enkle arbeidsoppgaver i løpet av året i samråd med styret. Dette for å holde kostnader nede.

Styrets innstilling
Ankeret består av beboere i alle aldre, og mange beboere vil ikke ha mulighet eller kapasitet til å drive dugnadsarbeid som beskrevet i forslaget. Styret mener det er urimelig at generalforsamling skal pålegge dugnadsarbeid på enkeltpersoner.

Fellesarealene i Ankeret (gulvvask og overflater i hovedinngang) trafikkeres av alle medlemmer i Huseierlaget, og er derfor også Huseierlaget sitt ansvar.

Styret mener det er uklokt av generalforsamling å pålegge Ankeret sine beboere dugnadsarbeid som i praksis vil frita Huseierlaget for deres vedtektsfestede ansvar.

Huseierlaget arrangerer årlig dugnad hvert år, og styret mener det er tilstrekkelig. Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak:
☒ **Ikke vedtatt.**

OBOS

Vedlikeholdsplan

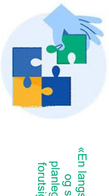
Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Huseierlaget Kalkhes Brygge Syd
Kundenummer:	3311
Prosjektnummer:	250002
Kundens representant:	Hege Cecilie Bakkevold deltok på mobiltelefon under befaringen (Fjas. arbeidsrodd 08.17.25) Mats Bretun deltok på befaringen. Vaktmester Bjørn Kalland var med på første del av befaringen.
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Vestfold
Utarbeidet av prosjektleder:	Frode Larsen som deltok på befaringen.
Dokumentdato:	10.02.2026. Befaringen ble gjennomført 14.11.2025.

Innholdsfortegnelse

Generelt 3
Selskapsopplysninger 3
Brannsikkerhet 4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø 4
Vedlikeholdsplikt og saravtaler 5
Løpende vedlikeholdsoppgaver 5
Drifts- og rammeavtaler 6
Historikk 8
Bygning - utvendige deler, parkeringsanlegg og nodat fra trappeganger 9
Bygning - innvendige konstruksjoner 13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg 15
Elektro 16
Tele og automatisering 17
Heis for person, varer eller biler 18
Skadeforebyggende tiltak 18
Uteområder 20
Vedlikeholdsplan med kostnadsestimat 22
Oversikt over tiltak som foreslås prioritert og framtidig tiltak 23
Tentativ plan for større vedlikehold og rehabiliteringer 24



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd ligger på Kaldnes i Tønsberg og har 134 leiligheter med:
Kaldnes Panorama, (Eierseksjon), Rambergveien 15AB, G/B nr.:1003/312 med 37 leiligheter.
Pir 2 Borettslag, Rambergveien 17AB, G/B nr.: 003 / 311 med 70 leiligheter.
Ankeret Borettslag, Rambergveien 19, 1003/ 313 med 27 leiligheter.
Næring/ bod/ garasjer (Eierseksjon): 6 næringsenheter. Det er en bod til hver og parkering/ garasjer i underetasjen. Antall parkeringsplasser er 30 i øvre del og 155 i nedre del. Byggeår er 2006.

Huseierlaget har eiet tomt med et areal på rundt 3.700 m² og har eiendomsnummer 1003/ 304, 311, 312 og 313 i Tønsberg kommune. Huseierlaget har org. nr: 991 319 522.



BESKYTTET

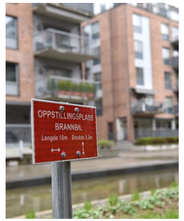
Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring.

For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler.

Denne rapporten inneholder ikke vurdering av brannteknisk forhold, dog kan det bli kommentert. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med *Forskrift om brannforebygging.*



Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

BESKYTTET

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Kortfattet oversikt over særskilte forhold tilknyttet vedlikeholdsplikt og særavtaler:

Beskrivelse	Utdypning om vedlikeholdsplikt og/eller særavtaler
Terrasser	Terrassene er i forskjellig størrelse og kvalitet og vedlikeholdes av seksjonseier selv. Impregnerte balkonggulv bør regelmessig renses og behandles med terrassebeis av andelseier/ seksjonseier.
Sluk	Andelseier/ seksjonseier er ansvarlig for rensing av sluk og vannlåser i leiligheten og på balkong.
Forsikring	Huseierlaget har bygningsforsikring i Protector og skader skal varsles gjennom Huseierlagets styre.
HMS/ Internkontroll	Huseierlaget følger opp internkontroll i henhold til lovverket.

Løpende vedlikeholdsoppgaver

Med løpende vedlikehold menes tiltak for å utbedre tilfeldige skader eller mangler, altså ikke planlagte utskiftinger av bygningsdeler eller komponenter som følge av hærverk, innbrudd, akutte skader eller lignende.

Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd har i 2026 budsjettert med **kr 975.892,-** til drift og vedlikehold. Huseierlaget hadde **kr 107.079** i disponible midler i begynnelsen av året 2026. Huseierlaget har i 2026 budsjettert med et driftsresultat på **kr 134.452,-** Huseierlaget har ikke gjeld i form av noen lån. Huseierlaget har i tillegg til selskaper m leiligheter, næringsseksjoner med Brokarene og Kikut.

BESKYTTET

Drifts- og rammeavtaler

Med driftsavtaler menes avtaler for ivaretagelse av bygningsmassen og eiendommen i den daglige bruken. Rammeavtaler gir boligselskapet prioritet og fordelaktig pris på bestilling av enkeltarbeid. Det er normalt at eierne kan nytttiggjøre seg av samme rammeavtale ved kjøp av tjenester i egen bolig. Vi foreslår at avtalen med Insider reforhandles.

Huseierlaget har for 2026 budsjettert med **kr 493.300,-** til andre driftskostnader, **kr 662.580,-** til tv-anlegg/ bredbånd og **kr 132.000,-** til energi/ fyring. I tabellen under vises de aktuelle avtalene. Beløpet til andre driftskostnader i budsjettet bør være i henhold til lagets avtaler og forutsett.

	Avtale	Utdypning om innhold og omfang
5.1	Brøting, strøing og feiing	Det er avtale med Strandman AS.
5.2	Vaktmester	Huseierlaget har ikke ansatt vaktmester, men har avtale med Vaktmesterservice Vestfold AS v/ Bjørn Kalland.
5.3	Heis	Huseierlaget har serviceavtale med Otis AS Norge. Alarmanlegget er ved Addsecure AS.
5.4	VVS	Huseierlaget har rammeavtale med Olaf B. Terjesen AS og bruker de til det meste av rørleggerarbeidet med service, vedlikehold og reparasjon.
5.5	Brannvern	Huseierlaget har avtale med Sør- Øst 110 IKS på brannvarsling og Addsecure AS på heisalarm. Bravida AS har test og service på brannluker. Brann og lås AS har levert pulverapparat og branntepper. Presto AS har årlig kontroll av brannslanger/ tromler.
5.6	Ventilasjon	Huseierlaget har avtale med Bryn Byggklima AS på service på felles ventilasjon, avtrekksventilasjon garasjer og boder samt kjøling i sepplerom og ventilasjon til næring.
5.7	Fjernvarme	Huseierlaget har avtale med Skagerak Varme AS. Vi foreslår en serviceavtale på teknisk varmesentral.
5.8	Renhold	Det er avtale med Cares AS.
5.9	Garasjeporter	Serviceavtale med Garda Sikring AS/ Windsor Door AS.
5.10	Blikkenslagerarbeider	Huseierlaget har brukt Vestfold Kobber & Blikkenslager-verksted AS de siste årene til vedlikehold og reparasjoner.
5.11	Forsikring	Huseierlaget har bygningsforsikring i Protector Forsikring.
5.12	Skadedyr	Det er forsikring mot skadedyr i Norsk Hussopp Forsikring.
5.13	TV/ Bredbånd	Huseierlaget har avtale med Telenor Norge
5.14	Elektrisk	Huseierlaget bruker mest Bravida Norge AS til oppfølging. Det er serviceavtale med BlueTec på ladeanlegg for Elbil og avtale med Elaway AS for ladeabonnement på strøm.

BESKYTTET

Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Kilde: www.1881.no

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen og kan leses der. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt ``faktorer for nedbrytning``. Eksempler er materiale, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivåer for å synliggjøre tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

BESKYTTET

Historikk

Årstall	Gjennomførte rehabiliteringer	Antatt levetid
2006	Boligselskapene ble bygget.	
2013	Treverk på utvendig fasader og ytterdører ble malt.	
2015	Nye ventilasjonsvifter på taket til alle leiligheter.	
2020	Smartmålere ble montert i sikringsskap utenfor hver leilighet.	
2020	Nytt måleranlegg for fjernvarmen ble montert for å avregne forbruk.	
2020	Det ble anlagt opplegg for elbillading med lastningsstyring og basert på smartmålere fra Zaptec. Hver enkelt står for kostnaden til selve laderen.	
2022-2023	Det er fornyet belysning i fellesganger i 2022 og i garasjeanlegg i 2023 med LED lys som er styrt av bevegelses-sensorer og dagslys. Nye lysarmaturer v Bravida i 2022 og ved Åsgården Elektro AS i 2023.	
2024-2025	Treverk på utvendige fasader og ytterdører ble malt med Drywood. Arbeidene ble utført av Engers Malefirma.	10 år
2025-2026	Det ble montert Waterguard vannstopper i alle leilighetene.	



BESKYTTET

Bygning - utvendige deler, parkeringsanlegg og trappeganger

1: (Huseierlaget Kaldnes Bygge Syd: (134 leiligheter)).

2: Kaldnes Brygge Panorama (Rambergveien 15A og B). (37 Leiligheter).

3: Pir 2 Borettslag (Rambergveien 17A og B). (70 leiligheter).

4: Ankeret Borettslag (Rambergveien 19) (27 Leiligheter).

5: Næring/ boder/ garasjer: Eierseksjoner. Boder og parkering i underetasjer.

Tønsberg kommune har utvendig gjesteparkering.

Her vurderes utvendige konstruksjoner også kalt bygningens skall. Eventuelle deler av bygninger som ligger under bakkenivå eller som stikker utenfor overliggende bygg vurderes også.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
	Vegger og fasader	Partier med kledningen i treverk er ifølge Huseierlaget levert som brannhemmende kledning fra Moelven. Kledningen ble malt på nytt i 2024-2025 med maling fra Drywood som er en egnet maling. Maling i typen Nordica Teknos anbefales av Moelven i FDV. Noe kledning ble skiftet før maling. Intervall for utvendig maling kan være 10 år. Største delen av fasadene er med teglstein og ser ut til å være i god stand. Det er noe behov for fasadevask og mulig at vaktmester kan utføre dette. Nederste del av fasader er i betong og kan på sikt bli påvirket av sur nedbør og en prøve av betongen kan vurderes for å se tilstanden. Sprekker i betongvegger mot øst og vest ved trapp bør utbedres.
	Vinduer, dører og porter	Vinduer, er i hovedsak med utvendig overflate i aluminium og innvendig treverk og er i god stand. Vinduene er i god stand. Hovedinngangspartier er i aluminium og er i god stand. Terrassedører er sist malt i 2024-2025.
	Balkonger og terrasser	Balkonger ble vurdert fra bakkeplan og det ble ikke notert større feil eller mangler. Det er ikke rapportert om lekkasjer i forbindelse med balkongen. Impregnerte balkonggulv bør regelmessig renses og behandles med terrassebeis av andelseier/ seksjonseier. Boligselskapet har rammetillatelse fra Tønsberg kommune på innglassing av balkongen. (Tillatelsen har 3 års tidsbegrensing mellom hver innglassing).
	Tak og loft	Taktekking er fra byggetid og er på rundt 2000 m^2. Det har vært noen lekkasjer ved Rambergveien 17 etter at folk har gått på taket. Disse er utbedret. Huseierlaget vil ha en tilstandsanalyse i 2026. Sluk blir årlig og ved behov renset av vaktmester. Taktekkingen er i folie type Sarnafil eller Protan. Levertid kan være 25-30 år.

BESKYTTET

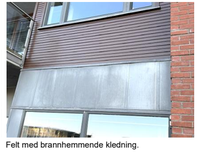
	Ventilasjon	Det er egen avtrekksvifte fra hver leilighet til eget rom på loftet. Denne løsning gjør det vanskelig å nyttiggjøre seg varmen fra avkastluften. En felles avtrekksløsning kan eventuelt vurderes. Vi foreslår at det monteres mer ventilasjonsmulighet i trappegang. Utbygger er kontaktet og har kommentert at ventilering av trapperom kom med TEK10, med svært begrenset luftmengde. Ventilasjon i trappegangene i byggene er via heissjakten med stempeleffekt.
	Parkeringsareal på nivå 1 Øvre Garasje	Nederste parkeringsgarasje ligger under hele bygget og under veien. Det er 5 automatiske porter i brannsikker kvalitet. Det er nå rundt 65 tilkoblede Zaptec elbilladere til anlegget. Det er noe rustutslag nederst på betongstolper/ søyler. Det er ikke montert beskyttende sokler nederst på betongsøyler eller på betongvegger. Vi foreslår dette som et forebyggende tiltak mot rustskader på armeringen. Vi foreslår at det blir sendt inn prøve av betongen til analyse og at overflaten på betongvegger og stolpesokler blir utbedret/ behandlet etter mottatt analyserapport. Det kan samtidig tas prøve av selve betongdekke for analyse. Ved mye klorider i betongen kan det bli aktuelt med katodisk beskyttelse. Dette gjelder både parkeringsareal i nivå 1 og 2. Utbygger er kontaktet og mener at det ikke er behov for noe beskyttelse og at det er blitt tatt høyde ved dimensjonering av betongkonstruksjonen. Beskyttelsen i plan 1 er for lekkasje ned til kjeller, og ikke for beskyttelse av stålet inne i søylen. Rust som synes kan være avskalling f.eks. mot en bøyle, men er ikke kritisk og kan fikses.
	Parkeringsareal på nivå 2. Nedre Garasje	Det er montert en type hulkil sokkel som beskyttelse nederst på betongsøyler. Nederste del av betongvegger ellers bør også beskyttes mot salter fra smeltet snø som følger med bilene.
	Rambergveien 15A	Det er tegn til lekkasje rundt takluken øverst i trappegang. Vi foreslår at dette sjekkes og at årsak og skade utbedres. Det er noe tegn til lekkasje på vegg i 6. etasje i trappegang med utslag i murpuss som bør sjekkes nærmere for årsak og utbedres.
	Rambergveien 15B	Det er noen sprekker i overflaten på betongmur ved utkast fra Kverneriet som bør utbedres, reparere sprekker, pusse og male. Det er fortsatt litt lekkasje ved ventilasjon for Kverneriet som bør sjekkes nærmere og utbedres. Det er noe treverk i front på terrassegulv, men ikke synlig råte. Det er ikke varme i utvendig trapp mot øst. Bare i trapp mot vest. Terrassegulvet nede mot sjøen er flere steder i dårlig stand og vi foreslår at kommunen varsles og purres på utbedring av dette. Det er noe tegn til lekkasje på vegg i 6. etasje i trappegang med utslag i murpuss som bør sjekkes nærmere for årsak og utbedres.

BESKYTTET

	Rambergveien 17A	Ved befaring i felles trappegang ble det notert at det er brannklo i skap i alle etasjer. Det er sikring på vindusfelt i trapp i 3. etasje men ikke tilsvarende sikring for vinduer i øverste etasje. Vi foreslår at dette monteres.
	Rambergveien 17B	Det er knust glass innvendig på vindu i trappegangen i 6. etasje som må utbedres/ skiftes. Det er felles takterrasse for Rambergveien 17 A og B. Vi foreslår at terrassegulvet renses og behandles med terrasseolje eventuelt terrassebeis. (Vi kan anbefale terrassevasker f.eks. fra Kärcher).
	Rambergveien 19	Brannsentral for alle blokkene er plassert i Rambergveien 19. Varsel går til brannvesenet. Brannalarmanlegget har detektor i hver leilighet og på fellesområder. Anlegget er nettkoblet. Det virket å være litt tett luft i fellesgangen. Vi foreslår at det monteres noe bedre ventilasjon eventuelt ventiler/ spalteventiler. Det var ikke tydelig å se hvordan ventilasjon av fellesgang er løst. Det er planer om maling av vegger og dører i fellesganger og nytt sklisikkert belegg i heisstol og maling av himling i heisstol.



Huseierlaget framstår som et attraktivt bo område.



Felt med brannhemmende kledning.



Rust nederst på betongsøyle i nedre parkeringskjeller.



Beskyttelsessokkel på betongsøyle i øvre parkering.

BESKYTTET



Sprekker i betongvegg ved Kvernerviet og litt lekkasje.



Det er rammetillatelse til innglassing av balkonger.



Sikring av vindu i trappegang i 3. etasje.



Manglende sikring i trappegang til uteterrassen på tak.

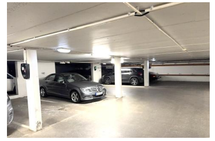


Tegn til lekkasje på takvindu i trappegang (19).



Tegn til fuktinnslag fra yttervegg i trappegang.

BESKYTTET



Det er parkeringsplass til leilighetene.



Det er bod til alle leilighetene i underetasjen.



Vinduene er fra byggeår.



Ubehandlet impregnert treverk i front av balkonggulv.

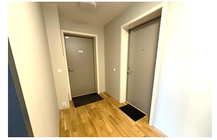
Bygning - innvendige konstruksjoner

Her vurderes innvendige konstruksjoner.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
😐	Felles trappeganger	Generelt har eik parkettgulv ok overflate i gang ved leilighetsdører. Der det har vært slitt parkettgulv er det lagt teppe i god kvalitet. Malearbeider og gulvbelegg i fellesganger og heis utføres v behov. Det var ikke tydelig å se hvordan ventilasjon av fellesgang er løst. Vi foreslår at dette sjekkes nærmere og eventuelt kompletteres.
🙂	Innvendig i leiligheter	Andelseier har ansvar for vedlikehold innvendig i leiligheten.
🙂	Piper og ildsteder	Det er gasspeis i 32 leiligheter i 15A og B og nedgravd fellestank. Det er årlig kontroll på fellesanlegget av Norsk gassnett og er årlig kontroll av gasskap og 2. hvert år av gasspeis i leilighetene iht. forskrift for trykksatt utstyr (DSB).
🙂	Brannslokking	Brannslukking er basert på brannslanger i fellesareal/ ganger og pulverapparat i alle leiligheter. Brannslangene blir sjekket jevnlig. Huseierlaget kjøpte inn pulverapparat og branntepper i 2025 etter fjerning av brannslangene i hver leilighet.

BESKYTTET

🙂	Varmeanlegg	Oppvarming er basert på fjernvarme fra Skagerak Energi AS. Huseierlaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting i bygg. Det er måler på forbruk i hver leilighet og fakturering hver måned. Det er fellstank for gass som er gravd ned og fellesanlegg sjekkes hvert år. Norsk Gass leverer gass og har kontroll av anlegget. Det er montert varmepumpe i noen av leilighetene. Næringsarealer kan kjøre kjøling via kjølebatteri.
🙂	Ventilasjon	Det er montert ventilasjon for leilighetene og avtrekksaggregat for hver leilighet til over tak. Bryn Byggklima AS har service på hovedanlegget og fungerer bra ifølge vaktmester. Alle ventilasjons-vifter på taket ble byttet i 2015. Det ble notert litt innestengt luft i fellesganger og vi foreslår at det vurderes å se på oppgradering av ventilasjonen i fellesgangene. Utbygger er kontaktet og har kommentert at ventilering av trapperom kom med TEK10, med svært begrenset luftmengde. Ventilasjon i trappegangene i byggene er via heissjakten med stempeleffekt.



Gang foran leiligheter med parkett i god stand.



Det lagt teppe der parkett har vært slitt.



Ventilasjon med eget aggregat for hver leilighet.



Postkasser ved inngangsparti.

BESKYTTET

VVS

Her vurderes varme-, ventilasjons- og sanitæranlegg samt automatiske installasjoner for slukking av brann på et overordnet nivå.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
E.9	Sanitæranlegg	Vannrør og avløp er fra byggetid. Det virker å være god kapasitet. Huseierlaget har montert vannstopper type Waterguard i alle leilighetene i 2025-26 som et godt skadeforebyggende tiltak. Det er montert sirkulasjonspumper og filter til rensing av vannet før vannmåler og det er montert ekspansjonstanker i teknisk rom. Varmeanlegg med fjernvarme har en varme på rundt 70 grader og det er montert filter i teknisk rom og sirkulasjonspumper fungerer greit. Vi foreslår at ytterligere legionella kontroll vurderes. Vi foreslår at Sameiet sjekker med leverandør av utstyr i teknisk rom om det er noen kritiske deler som bør kjøpes inn som reserve.
E.9	Utvendige rørføringer	Utvendige vann og avløpsrør er fra byggetid. Det er ikke meldt om problemer med utvendig avløp eller vannrør og vanntrykk. Det er en hovedstoppekran for hver av blokken og de er plassert i teknisk kontrollrom.
E.9	Innvendige rørføringer	Det er rør i rør system med fordelerskap med avstenging i leilighet. Det er stengeventiler til kald og varmtvann og for rør til varme-anlegget i hver leilighet. Sameiet Kaldnes Brygge Nord har gjennomført skifte av alle Ballofix stengeventiler, men det skal ikke være et problem i Huseierlaget.
E.9	Grunnvann	Det er montert pumpekum ved felles nedkjøring til parkeringskjeller som er sammen med Sameiet Kaldnes Brygge Nord og vaktmester følger opp at det blir slamsuget 1 gang hvert år.



Avløpsrør med synlig brannmansjett.



Rørføring under dekke for leiligheter.

BESKYTTET



Teknisk rom i Rambergveien 17B.



Teknisk rom i Rambergveien 17B.

Elektro

Her vurderes elektrisk anlegg på fellesområder på et overordnet nivå.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
E.9	Hovedtavler og inntakskabler	El-anlegget er fra byggeår. Det er hovedinntak i teknisk rom og dette er kontrollert og i orden. Det er god kapasitet på inntak og det er automatsikringer og montert smartmålere til hver leilighet. Nettleie er fra Skagerak Nett AS og strøm levert fra Fjordkraft. Estimert årsforbruk for Huseierlaget er på under 100.000 kWh. Leilighetene har strømmåler i gangen og sikringsskap i leiligheten. Det er fjernvarmemåler og gassforbruksmåler i leilighet.
E.9	Belysningsutstyr og fellesanlegg generelt	Det er fornyet belysning i fellesganger og i heisstol i 2022 og 2023 med LED lys som er styrt av bevegelsessensorer. Nye lysarmaturer ble montert av Bravida i 2022 og av Åsgården Elektro AS i 2023.
E.9	Lading av elbiler	Borettslaget har tilrettelagt opplegg med mulighet for alle bilplassene til montering av ladestasjon. Systemet er basert på smart elbillader fra Zaptec som bruker bekoster. Huseierlaget har avtale med BlueTec med årlig kontroll og avtale med Elaway AS for ladeabonnement for strømbruk.
E.9	Utvendig	Det er varmekabel i utvendig betongtrapp mot vest. Utvendig belysning er over innganger på vegg og i stolper.

BESKYTTET



Opplegg for elbillading med elbillader fra Zaptec.



Hovedtavle i øvre garasjeplan.

Tele og automatisering

Her vurderes system for overvåkning, adkomst, internett/TV samt brannvarslingsanlegg.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
E.9	TV og bredbånd	Huseierlaget har felles avtale og opplegg via Telenor Norge. Det er tilfredsstillende hastighet og stabilitet.
E.9	Brannvarslingsanlegg	Det er montert røykvarsler i hver leilighet og i næringsdel og i fellesarealer. Hovedtavlen/ sentralen for brannvarslingsanlegget er plassert i Rambergveien 19. Brannvarslingsanlegget er fra Honeywell. Leverandøren har foreslått at komponenter i brann-varslingsanlegget skiftes et av de nærmeste årene på grunn av levetid.
E.9	Porttelefon	Det er porttelefon til leiligheten ved alle inngangene.



Det er porttelefon ved hver inngang.

BESKYTTET

Heis for person, varer eller biler

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand	Antatt levetid
E.9	Heiser	Heiser virker å være i god stand. Det er totalt 5 heiser og serviceavtale med Otis AS. Addsecure AS har alarmen. Det er montert LED lys i alle heisstolene i 2022. Heisalarmen er modernisert til 5G.	



Det er heis hele veien mellom leiligheter og parkering.



Heisanlegg er i god stand.

Skadeforebyggende tiltak

Her vurderes tiltak og blir gitt anbefalinger for skadeforebyggende tiltak.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
E.9	Brannvarsling	Det er montert røykvarsler i hver leilighet, i næringsdel, i parkeringsareal og i andre fellesarealer. Hovedtavlen/ sentralen for brannvarslingsanlegget er plassert i Rambergveien 19. Bravida gjennomfører årlig test av brannvarslingsanlegget.
E.9	Brannslukking	Brannslukking er basert på brannslanger i fellesareal/ ganger og pulverapparat i alle leiligheter. Brannslangene har årlig kontroll. Huseierlaget kjøpte inn pulverapparat og branntepper til alle leilighetene i 2025 hos Brann og lås AS.

BESKYTTET

4.7	Vannstoppere	Det er i 2025-26 montert vannstoppere i alle leiligheter. Huseierlaget har etter det og med å skifte forsikringsselskap fra Gjensidige til Protector halvert forsikringspremien. Huseierlaget ser ved montering av vannstoppere ikke behov for å gjennomføre kontroll i hver leilighet med vannsjekken.
4.8	Oppvaskmaskiner	Alle de opprinnelig leverte oppvaskmaskinene som var feilprodusert er skiftet ut.
4.9	El-sjekken	El-sjekken er et godt skadeforebyggende tiltak, men litt mer kostbart enn vannsjekken. Huseierlaget har avtale om elsjekk på fellesareal som blir gjennomført hvert 5. år.
4.10	Brannluker	Det er brannluke øverst i hver felles trappegang for å ta hånd om røyk i tilfelle brann. Brannlukene blir testet årlig av Bravida.
4.11	Nødlys	Bravida utfører årlig test og kontroll av nødlys.
4.12	Internkontroll	Huseierlaget har HMS-opplegg og følger opp dette.
4.13	Nøkkelsystem	Huseierlaget har nøkkelsystem og eventuell ny nøkkel må bestilles.



Branninstruks og styring røykluke.



Det er montert brannslanger i fellesganger.



Brannklo utvendig del for brannslukking.



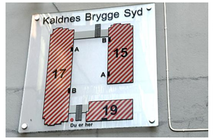
Skilt utenfor Rambergveien 15 A og B.

BESKYTTET

Uteområder

Her vurderes uteområder på eiendommen. Uterommet fungerer som sosial arena for store og små. Vi erfarer at mange boligselskap gir uteområdet høy prioritet ved vurdering av tiltak.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
5.1	Drenering og overvann	Det ble ikke oppdaget noen vannsamling ute. Overvann og drenering blir tatt godt hånd om på arealene.
5.2	Systemer for avfall og gjenvinning	Huseierlaget har avfallscontainere og kildesortering. Avfallscontainerne er plassert i avfallsrom og det er avfallspresse til komprimering og kjøleaggregat som fungerer bra.
5.3	Veier og parkering	Det er asfalterte veier fram til byggene. Det er garasjeanlegg i 2 kjelleretasjer m til sammen 185 bilplasser. Det er også parkering ute på parkometer v/ Tønsberg kommune.
5.4	Uteområdet generelt	Eiendommen er flott opparbeidet med plenarealer, busker og bed.
5.5	Lekeplasser	Huseierlaget har ikke egen lekeplass med tilgang til lekeplass i nærheten (rundt 50 m sør) som driftes av Tønsberg kommune.
5.6	Utvendig trapper fra atriet.	Tapper ute er i betong og litt slitt i overflate, men det er bra for sklisikring. Dersom det skal monteres ny overflate i trapper så foreslår at det vurderes en type skifer, men som er type sklisikker.



Plakat med oversikt over eiendommen.



Oversikt over Kaldnes Brygge Syd og Nord

BESKYTTET



Det er varmekabler i utvendig trapp mot vest.



Avfallscontainere i avlåst rom og avfallspresse.



Vedlikeholdsbehov på takterrasse Rambergveien17.



Dårlig dekke på kommunens treverk mot sjøen.



Parkering i nærheten driftet av Tønsberg kommune.



Lekeplass i nærheten driftet av Tønsberg kommune.

BESKYTTET

Vedlikeholdsplan med kostnadsestimat



Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

Holdbare valg og løsninger
Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres.
Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt. I tiltakslisten viser vi dem tiltak som forventes ha stor miljøeffekt med et eget merke.

«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Kostnadsestimat
Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er grove anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak
Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan
En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

BESKYTTET

Oversikt over tiltak som foreslås prioritert og framtidig tiltak

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Tilstandsanalyse av betong i parkeringsarealer	Tilstandsprøve av betong for betongsøyler, betongvegger og betongdekke i parkeringsareal.	50 000,-
Behandling av betongvegger og betongsøyler i garasjer.	Skadeforebyggende sikring av nedkant av betongvegger og betongsøyler i parkeringsareal med sokler/ hulkil. Eventuelt utvidet utbedring ved høye verdier av klorider.	1 000 000,-
Utvendige murvegger	Utbedring av sprekker i utvendig murvegger ved trapp mot øst og vest og maling av murveggene etter reparasjon.	100 000,-
Brannvarslings-anlegg	Leverandør har foreslått oppgradering av brannvarslings-anlegget fra Honeywell med utskifting av komponenter. Det kan være nye detektorer og sentral mm og inklusive montering og driftsettelse.	500 000,-
Takterrasse	Rense og behandle gulvet på felle takterrasse for 17AB. (Evt. kan dette utføres på dugnad eller av vaktmester).	25 000,-
Taktekking	Grundig kontroll av taktekking og beslag på alle takene.	25 000,-
Taktekking	Ny taktekking og nødvendig utskifting av beslag (2000m²). Antatt pris inklusive oppheising, beslag, sikring og diverse. Tekking med PVC belegg type Sarnafil eller tilsvarende: Tekking med Derbimum SP FR:	 2 300 000,- 2 700 000,-

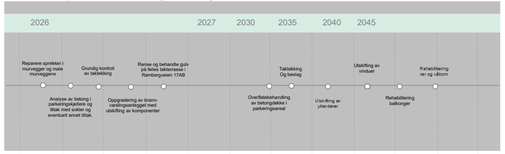
Vi ber styret behandle denne rapporten. Vennligst ta kontakt dersom sameiet ønsker videre oppfølging fra vårt kontor. Ved større rehabilitering kan OBOS Prosjekt AS - Vestfold hjelpe til med å utarbeide teknisk beskrivelse, innhente anbud, ordne med kontrakt og følge opp prosjekt med møter, SHA og kontroll av utførelse, mot et avtalt honorar.

BESKYTTET



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for større vedlikehold og rehabiliteringer



POEK /

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 11/14954
Deres ref.: GBR-1003/0313

Dato: 26.04.2011

0 2 2 W L / 136845
1003/313/0/0 2002 1 - Ferdigattest

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Kristiansen & Bernhardt Arkitekter AS
pb 333

3101 TØNSBERG

Rambergveien 19 - 1003/0313 - ferdigattest

Gbnr. : 1003/313
DFUB-sak : FUP 224/02
Jnr. : 11/3794 (ref. 2002/011581)
Bygningsnr. : 22187813
Arbeidets art : nybygg
Byggets art : boliger m/tilhørende parkeringsanlegg

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

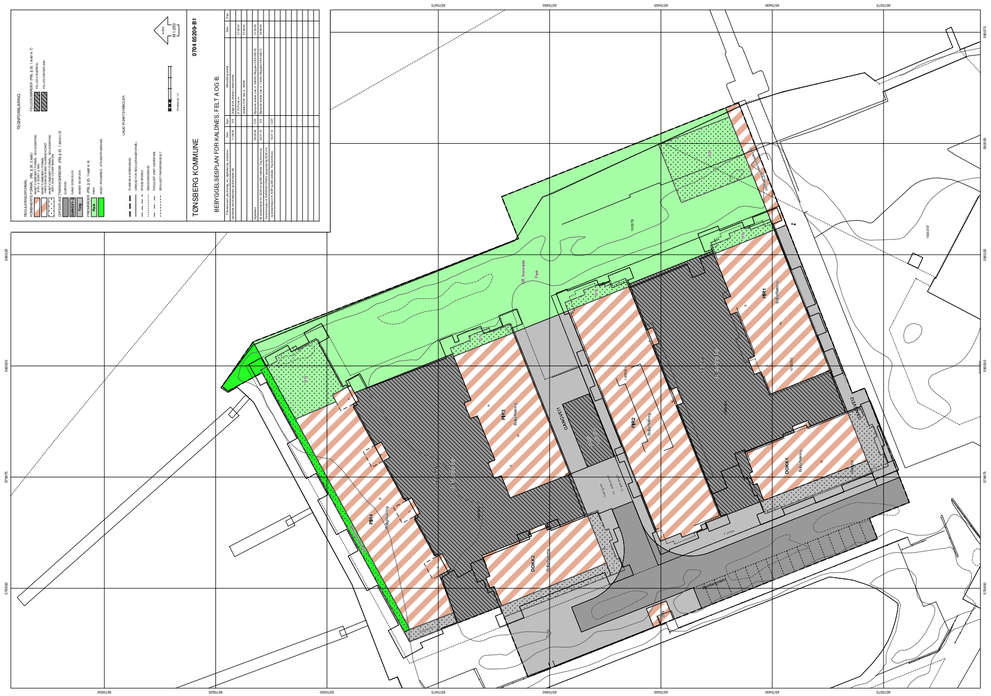
Tillatelsen omfatter ikke næringsarealer i 1. etasje.

Jon Sørseth
leder

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Alle 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank:
Org.nr.



BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KALDNES FELT A OG B
PLANID 0704 65209-B1

§ 1
FELLESBESTEMMELSER

Planen omfatter del av reguleringsplan for Kaldnes. Reguleringsplanens bestemmelser gjelder i sin helhet for denne bebyggelsesplanen med mindre bestemmelsene nedenfor angir endringer eller presiseringer av disse.

§ 2
BEBYGGELSESPLANEN INNEHOLDER

Byggeområder	bolig, næring bolig
Offentlig trafikkområde	gang og sykkelvei gangvei m/kjøreadkomst torg fortau kjørevei
Offentlig friområde	park strandpromenade friområde i sjø
Fellesområde	gårdsplass innkjørsel
Kombinerte formål	bolig, næring/fortau i 1.etg bolig, næring/gangvei i 1.etg bolig, næring/park i 1.etg park/gangvei m/kjøreadkomst bolig, næring/strandpromenade næring, allmennyttig/friområde i sjø

§ 3
BYGGEOMRÅDE FELT A OG B

Tillatt bruksareal (T-BRA) felt A = 11.350 m2 og felt B 11.000 m2. Maks. gesimshøyde for felt A og B mot offentlig trafikkområde og torg = C + 21,5. Deler av bebyggelsen i feltene forøvrig kan gå opp til C + 25,5. Deler av bebyggelsen kan utføres utkraget med søyler i 1.etg der det er angitt på plankartet. Næringsarealer kan innpasses i 1.etg. Øvrige etasjer skal inneholde boliger. Parkering kan innpasses i 1. etg. og under bakken.

§ 4
BYGGEOMRÅDE BOLIG
(ved rundkjøring i Kaldnesgaten)

Arealene kan ikke fradeles som selvstendig tomteareal. Utbygging i tilknytning til tilstøtende eiendommer tillates innenfor de rammer som gjelder for de aktuelle veiklasser i området.

§ 5
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Langs tørrdokken kan det etableres parkering under gategrunn, kfr. snittegning på plankartet. Ut mot tørrdokka innenfor offentlig torg 2 kan det etableres bygg i 1 etasje for adkomst til/fra parkering under gategrunn.

§ 6
OFFENTLIG FRIOMRÅDER

Det vises til reguleringsbestemmelsene.

§ 7
FELLESOMRÅDER

Det er vist felles gårdsplass mellom byggene innenfor felt A og B. I gangvei mellom feltene er det vist felles innkjørsel til parkeringsanlegg.

§ 8
KOMBINERTE FORMÅL, BOLIG / NÆRING – OFFENTLIG PARK I 1. ETG. (område D)

Bebyggelse kan oppføres i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 4.2 for område D. Kravet til bebyggelsesplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 3.1 oppheves. Byggegrenser gjelder slik de fremgår av reguleringsplanen. Bebyggelsen må utformes slik at det kan etableres åpen og planfri forbindelse mellom hver side av broen og de offentlige parkområdene.

§ 9
KOMBINERTE FORMÅL, UTKRAGING OVER BAKKEPLAN

Plankartet viser områder for kombinerte formål der bebyggelsen kan krages ut over bakkeplanet. I disse områdene tillates kun søylepunkter i 1.etg.

§ 10
KOMBINERTE FORMÅL, OFFENTLIG PARK / GANGVEI MED KJØREADKOMST

I tilknytning til bro med gang- og sykkelvei skal det være en åpen og planfri forbindelse mellom offentlig friområde på hver side av broen.

§ 11
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis igangsettingstillatelse til punkthuset i felt N1 – reguleringsplan 65221 – eller senest 01.09.09 skal det være gjennomført støyskjermingstiltak på de 3 mest utsatte eiendommene som følge av Kaldnes-utbyggingen. Det gjelder gbnr. 1003/72 og 1003/11 i Kaldnesalléen og gbnr. 1003/39 i Kaldnesgaten, jfr. støyutredning utført av Multiconsult i 2008 (oppdrag 8111709).

Innendørs støynivå skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB. Alternativt lokal skjerming av egnet uteplass. Ved vurdering av støyskjerm langs Kaldnesgaten, skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres.

Før det gis brukstillatelse til punkthuset i felt N1 – reguleringsplan 65221, skal tiltakene være utredet mht. omfang og kostnader, herunder avklaring av behov for regulering av evt. støyskjerm langs Solveien. Ved vurdering av støyskjerm langs Solveien, skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Opparbeidelse av uteplass utenfor gul sone kan vurderes. Det vises til nasjonal støyretningslinje T-1442 kap. 3.3 vedr. etablering av ny støyende virksomhet (Kaldnes-utbyggingen).

- Det gis ikke brukstillatelse utover 25 % (35.000 m^2) av totalt tillatt antall m^2 bruksareal (BRA) før ringvei Nord er tatt i bruk.

- Det gis ikke rammetillatelse utover 50 % (70 000 m²) av totalt tillatt antall m² bruksareal (BRA) før det er innført tilfartskontroll i/ved Banebakken og Kanalveien, og Mammutkrysset er effektivisert gjennom mindre geometrisk endring av krysset, nytt styringssystem samt flettefelt i Nedre Langgate, jfr. rapport datert 16.05.2008 kalt "Tiltakspakker for bedre framkommelighet for kollektiv og bil i Tønsberg-området" tiltak 4 og 7, utarbeidet av Statens vegvesen, Nøtterøy, Tjøme og Tønsberg kommune.

- Det gis ikke rammetillatelse utover 75 % (105 000 m²) før det er etablert ny fastlandsforbindelse eller det er sikret tilstrekkelig avlastning for byrettet trafikk over Kanalbroa. Planmyndigheten skal ta opp denne bestemmelsen til ny behandling dersom ny fastlandsforbindelse ikke er bygget før den tid.

Vedtatt i det faste utvalget for plansaker den 27.09.2002, FUP-sak:189/02

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

Endring i rekkefølgebestemmelsene for Kaldnes vedtatt av Tønsberg bystyre den 17.12.2008, sak: 130/08.

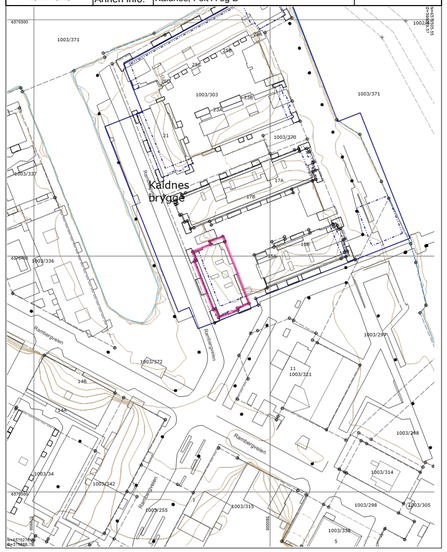
Mindre reguleringsendring av § 11, tredje ledd vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 05.05.2017, UBA-sak 096/17.

Tønsberg kommune

Bebyggelsesplaner

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 313	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rambergveien 19 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Kaldnes, Felt A og B			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	RpOmråde vedtatt over bakkenivå
Matrikkelnummer.	Diverse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntil bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Kystkontur tekniske anlegg	Forsenkningskurve	Høydekurve
Høydekurve		





ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg,medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utenders kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiere.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 30.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no