

# Rambergveien 21

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

## Rambergveien 21

Prisantydning 3 990 000

Omkostninger 110 790

Totalpris 4 100 790

Fellesutgifter 3 431 pr. mnd.

Bruksareal 54,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 49,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

TBA 7,0 m<sup>2</sup>

Soverom 1

Etasje 4

Eierform Eierleilighet

Tomteareal 4 263 m<sup>2</sup>

Byggeår 2005

## Kontakt vår megler



**Benjamin Mehlum Wilhelmsen**

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

[bw@partners.no](mailto:bw@partners.no)

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**  
Storgaten 47 3126 Tønsberg





## Standard

Leiligheten ønskes velkommen via en praktisk entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Her får man et godt førsteinntrykk av boligen med pene overflater og en gjennomgående moderne stil som videreføres inn i leiligheten.

Lys og innbydende stue med åpen løsning mot kjøkkenet som skaper en sosial og luftig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en behagelig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til den sørvestvendte balkongen som byr på svært gode solforhold gjennom dagen og kvelden. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet har ren og delikat innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til en naturlig del av oppholdsrommet og gir gode muligheter for hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap. Ventilator med avtrekk ut sørger for et godt inneklima.

Leiligheten har et hyggelig soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Rommet har en rolig og behagelig atmosfære med pene overflater som harmonerer med resten av leiligheten. Fra soverommet er det også direkte utgang til balkongen, noe som gir en luftig og attraktiv romfølelse.

Flislagt bad med varmekabler i gulvet som gir god komfort. Badet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk bidrar til god ventilasjon. Badet fremstår funksjonelt med tidløse materialvalg.















## Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Kaldnes Brygge, med sjøen like utenfor døren og kort vei til Tønsberg sentrum. Området har de siste årene utviklet seg til en moderne og levende bydel med en maritim atmosfære, hvor boliger, serveringssteder, handel og kulturliv er samlet langs bryggekannten.

Her kan du nyte fine spaserturer langs vannet og videre over gangbroen til Tønsberg Brygge og sentrum. I området finner du et godt utvalg av restauranter, kafeer, butikker og kulturtilbud. Jahn Teigen Arena og kulturhuset Støperiet ligger også i nærheten og tilbyr et variert kulturprogram gjennom året.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, barnehager, skoler og flotte tur- og friluftsområder, blant annet i Teieskogen. Området har også gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i nærheten.

Kombinasjonen av nærhet til sjøen, urbant byliv og flotte rekreasjonsmuligheter gjør Kaldnes Brygge til et svært attraktivt sted å bo.

## Rambergveien 21

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

### Offentlig transport

🚏 Kaldnes Linje 116A, 116B	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	16 min ⚡ 1.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⚡

### Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	14 min ⚡ 1.1 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
Færder Videregående skole 750 elever	13 min ⚡ 1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min ⚡ 1.1 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Kaldnes brygge	5 min ⚡
🚗 Nedre Langgate 20	6 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

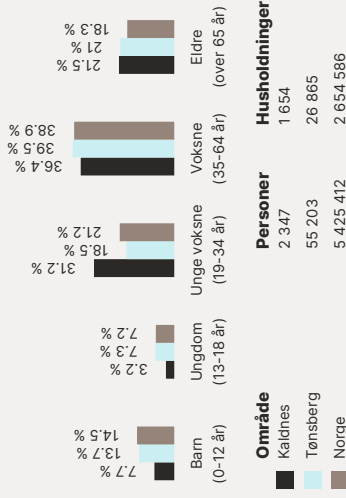


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	10 min ⚡ 0.8 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	17 min ⚡ 1.4 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	17 min ⚡ 1.5 km

### Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	2 min ⚡ 0.2 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	7 min ⚡ 0.6 km

## Rambergveien 21

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

### Offentlig transport

🚏 Kaldnes Linje 116A, 116B	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	16 min ⚡ 1.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⚡

### Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	14 min ⚡ 1.1 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
Færder Videregående skole 750 elever	13 min ⚡ 1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min ⚡ 1.1 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Kaldnes brygge	5 min ⚡
🚗 Nedre Langgate 20	6 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud  
Veldig bra 87/100

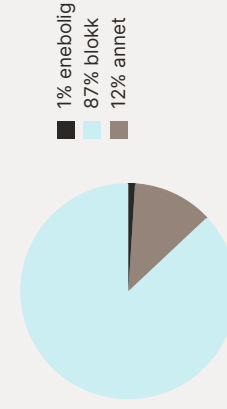


Gateparkering  
Lett 85/100

### Sport

⚽ Kaldnesbanen Fotball	9 min ⚡ 0.6 km
⚽ Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	12 min ⚡ 1 km
🏊 Spent Tønsberg	15 min ⚡
🏊 WellnessClub Tønsberg	15 min ⚡

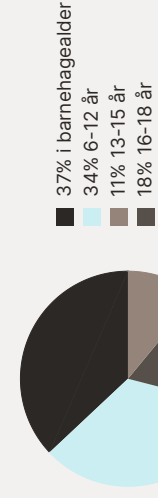
### Boligmasse



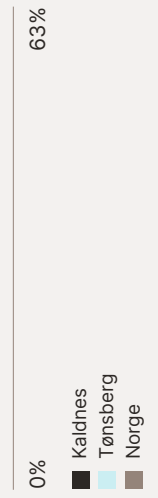
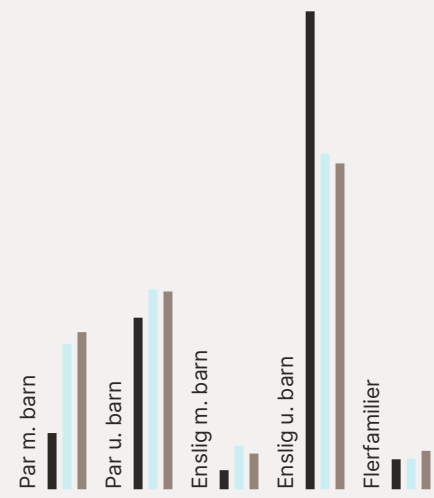
### Varer/Tjenester

🏪 Foyn Senteret	8 min ⚡
🏪 Apotek 1 Løven Tønsberg	8 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

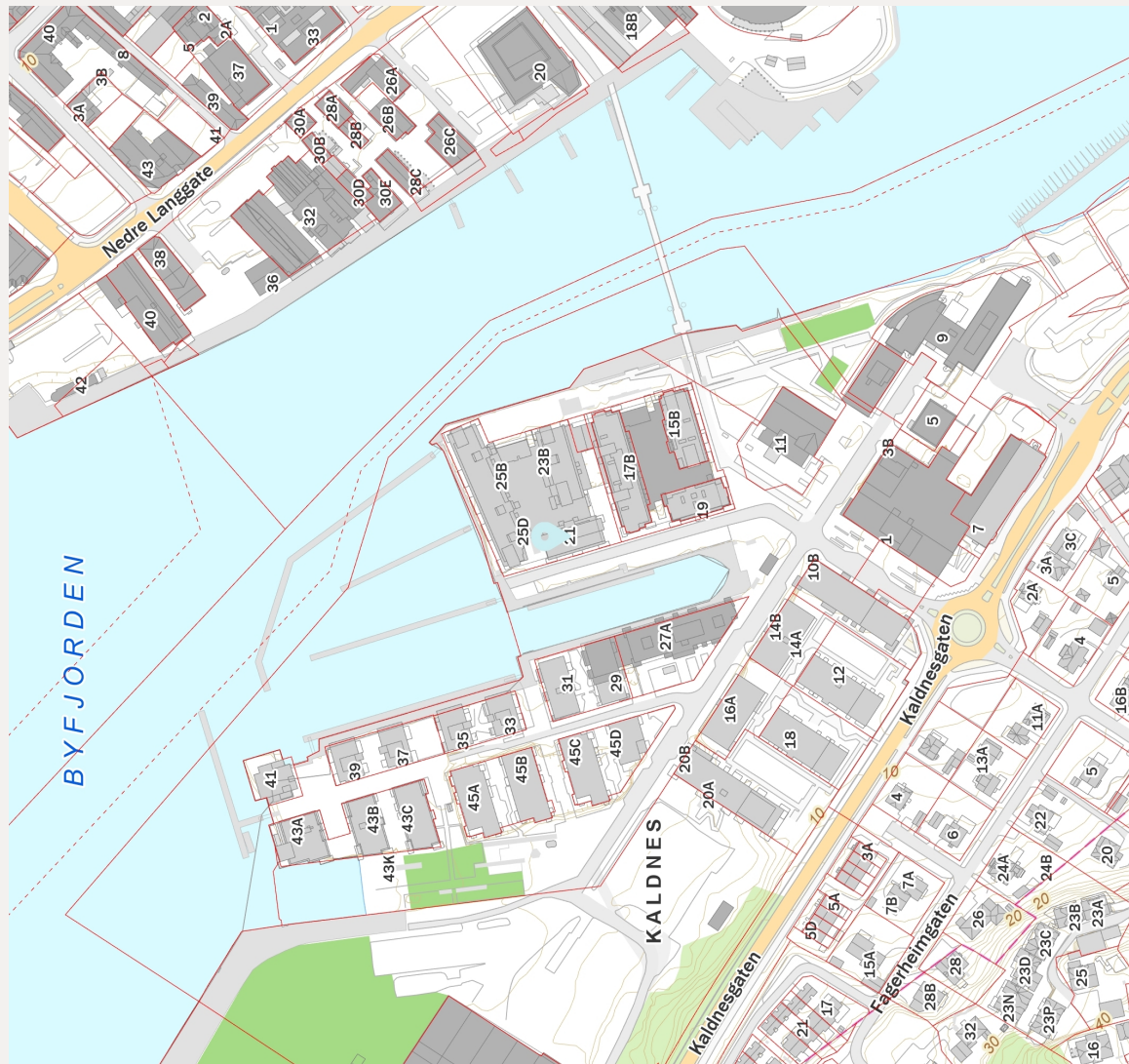
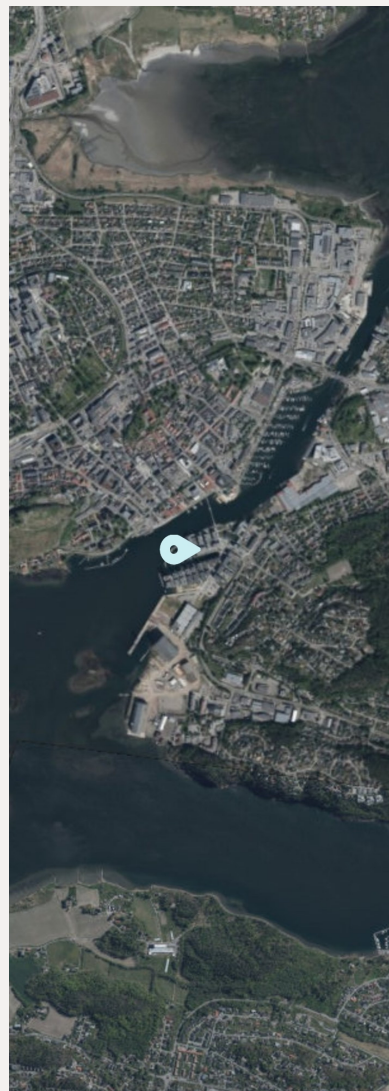


### Sivilstand

Sivilstatus	Kaldnes	Tønsberg	Norge
Gift	26%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	16%	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## Innhold

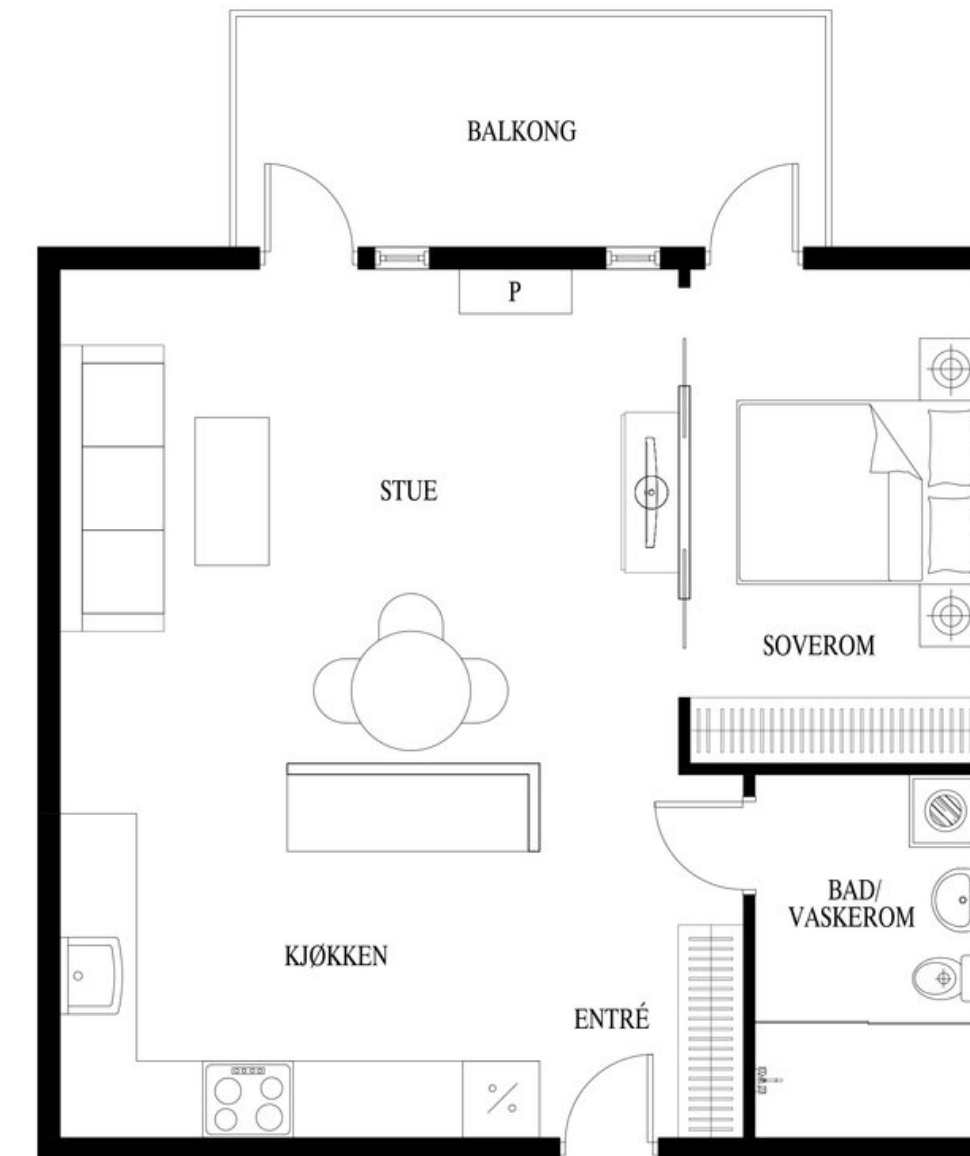
4. etasje med stue/kjøkken, soverom og bad.  
Parkeringsplass og bod i felleskjeller.

BRA 54,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 49,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

TBA 7,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 54,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 49,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m<sup>2</sup>

## 4. etasje:

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.

TBA: 7 m<sup>2</sup>.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 26.05.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Uteområde

Leiligheten har en sørvestvendt balkong med svært gode solforhold gjennom store deler av dagen og kvelden. Her kan man nyte rolige stunder med utsyn mot det attraktive nærområdet på Kaldnes Brygge.

Kaldnes Brygge byr på flotte felles uteområder og hyggelige promenadeområder langs sjøen. Området har en maritim atmosfære med kort vei til bryggekannten, restauranter, kaféer og hyggelige møteplasser.

Det er også kort avstand til flotte tur- og rekreasjonsområder, blant annet i Teieskogen og langs vannet mot Tønsberg sentrum.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

## Byggemåte

Leilighet i 4. etasje i blokk fra 2005.

Vinduer/balkongdørene er noe værslitte. Flisene på balkonggulvet er løse. Det er noen fukt skjolder i parkettgulvet. Ellers er leiligheten i god stand med hele og pene overflater.

## Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Fliselagt balkong med glassrekkverk.

## Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt etasjeskille av betong element. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

## Våtrom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- For ca. ti år siden var det lekkasje i leiligheten over. Lekkasjen ble utbedret og det ble byttet gulv i hele leiligheten. Utført i regi av sameiet. I forbindelse med snøvær i 2025/2026 føyket det snø inn ved terrassedør på soverom. Terrassedør er fikset (utført av ufaglært). Lite merke i parketten ved døren.
- Har vært fukt i garasjekjeller for ca. 15 år siden. Dette er utbedret.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 27.05.2026.

#### Tomt

Denne tomten er felleseiet - 4263,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, 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.

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

#### Adgang til utleie

Nåværende leietager er oppsagt, og leieforholdet utløper 31. mai 2026.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme, gassspeis og elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter: D - Grønn

Energiforbruk foregående år var 4 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ikke er registrert ildsted i leiligheten. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 990 000,-

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

99 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 100 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Felleskostnader

Kr. 3 431,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/internett, a-konto varme, parkering, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

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

Kr. 9 316,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk. Nettleie til Norsk Gassnett kommer i tillegg til nevnte beløp.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV og internett fra Telenor - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm og 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 fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 11 211,- pr. 31.12.2025.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 635 506,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 542 024,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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.

#### Sameiet

Sameiet Kaldnes Brygge Nord, Orgnr: 989 114 123
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Styreleder: Ola Johan Salterøe

Sameiet består av 96 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner, og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 10/1787.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Se vedlagte årsberetning fra styret vedr. vedlikehold og utbedringer utført i 2024/2025.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenr. 2488411.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 3 786 715,-

Driftskostnader kr. 4 643 017,-

Årsresultat kr. -765 147,-

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

Årsregnskapet for 2024 viser et negativt resultat, mens det var budsjettert med et overskudd. Årsaken til denne differansen skyldes flere uforutsette hendelser og omstendigheter, som krevde strakstiltak, i form av reparasjoner og utbedringstiltak.

#### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter har seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder bl.a. tiltak som: Alle installasjoner, oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp og lignende, samt endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, innvendige flater på balkong med mer.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til gatetun og turvei med plannavn "Kaldnes, delfelt M, N, K m.fl.", vedtatt 25.04.2012 med planID 20110035, samt annet friområde, annet kombinert formål, felles avkjørsel, felles gårds plass, gangvei, kjørevei, park og torg. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til annen fare, blå-/grønnstruktur - nåværende, byggegrense, forhold som skal avklares og belyses, ras- og skredfare, sentrumsformål - nåværende samt veg - nåværende. Eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan, med plannavn "Kaldnes, Felt A og B", vedtatt 27.09.2002 med planID 65209-B1.

Relaterte planer:

- Kaldnes, felt "O" med tørrdok og tilhørende torg, vedtatt 01.02.2006 med planID 65216
- Kaldnes - felt K og N , vedtatt 10.09.2008 med planID 65221

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

#### Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, over privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har vannmåler.

#### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering/erklæring, tinglyst 25.04.2005, dagboknr. 5273. I henhold til tinglyst seksjonering skal det ikke drives servering/restaurantvirksomhet i næringsseksjonene.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter.

Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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 handelen: Integreerte hvitevarer på kjøkken.

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,-. Egenerklærings skjema 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 BUDappen 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 bygnings sakkyndig 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Nord har vedtatt at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (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 Baard Eivind Berge og Gro Berg.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Rambergveien 21. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 303, snr. 93 i Tønsberg. Sameiebrøk: 10/1787.

Vårt oppdragsnummer er 28260094.

#### **Megler og meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. 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 Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### **Dato**

27.05.2026

# Tekniske dokumenter

Gjensidige 

## Egenerklæring

Rambergveien 21, 3115 TØNSBERG 19 Mar 2026

---

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetnummer
Rambergveien 21	Rambergveien 21	

---

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?  
 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?  
2005

Har du selv bodd i boligen?  
 Ja  Nei

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**  
Protector Forsikring ASA-24, 2488411

---

### Informasjon om selger

Selger  
Berge, Baard Eivind

Selger  
Berg, Gro

---


### 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 egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

---

### 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

Beskriv feilen og omfanget  
For ca. ti år siden var det lekkasje i leiligheten over. Lekkasjen ble utbedret og det ble byttet gulv i hele leiligheten.  
I forbindelse med snøvær i 2025/2026 føyket det snø inn ved terrassedør på soverom. Terrassedør er fikset. Lite merke i parketten ved døren.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Tette av terrassedør.

4.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall  
2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Bytte av gulv i forbindelse med lekkasje i leiligheten over.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
I regi av sameiet

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

Side 2

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Har vært fukt i garasjekjeller for ca. 15 år siden. Dette er utbedret.

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**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

Side 3

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningskader 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

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 utleidel 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Side 5

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Fordigger 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 66317966

Side 5

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Gro Berg</b>	2026-03-20	<b>Baard Eivind Berge</b>	2026-03-19
Identification		Identification	
 Gro Berg		 Baard Eivind Berge	



# Tilstandsrapport

Rambergveien 21, 3115 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 1003, bnr. 303, snr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 Rapportdato: 27.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1447 Eiendomsverdi ref nr: BXS033

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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.

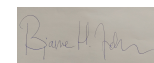


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

## Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen  
Uavhenglig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1447

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 2 av 18

Rambergveien 21, 3115 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 303  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstyk.

## 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 blir 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 forberedt.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, rekkeverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlige etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekks, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- 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 pumpearlegg
- 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 vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 studentene hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 22008-1447

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 3 av 18

Rambergveien 21, 3115 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 303  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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 fare 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.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE 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.



#### 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

Oppdragsnr.: 22008-1447

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 4 av 18



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4 etasje i blokk fra 2005. Vinduer/ balkongdørene er noe værslitte. Flisene på balkonggulvet er løse. Det er noen fuktskjolder i parkettgulvet. Ellers er leiligheten i god stand med hele og pene overflater.

### Leilighet - Byggeår: 2005

#### UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Fliselagt balkong med glassrekkverk.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt etasjeskille av betong element. Etasjeskille er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

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

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

##### Leilighet

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

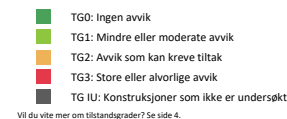
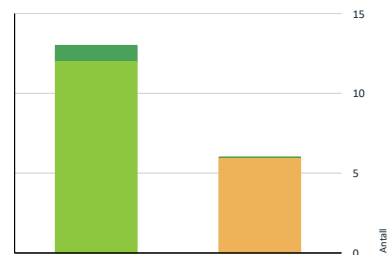
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

1 Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

#### Byggeår

2005

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 102 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring.



#### 102 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring.

#### 102 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

fliselagt balkong ed glassrekkverk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av flisene og fugene på terrasegulvet er løse.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## Tilstandsrapport

Flisgulvet bør utbedres.

### INNVENDIG

#### 102 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt etasjeskille av betong element.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er fuktskjolder i parkettgulvet ved inngangen og ved balkongdøren på soverommet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### 101 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskille er av betongdekke.

#### 101 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### ETASJE > BAD

##### 101 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### ETASJE > BAD

##### 101 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### ETASJE > BAD

##### 101 Sluk, membran og tettesjikt



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er et lite merke i servanten.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



### ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### KJØKKEN



## Tilstandsrapport

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

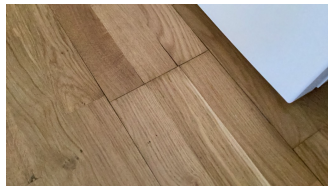
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er noe fuktskader i kjøkkengulvet foran kjøleskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må ikke gjøres noe med dette, kun estetisk.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



#### TO 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



## Tilstandsrapport

#### TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

#### TO 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### TO 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.



#### Elektrisk anlegg

*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 elektrovirksomhet, 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 elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tillagsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som



## Tilstandsrapport

Ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

### Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

### Ukjent

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

#### Generell 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Nei**

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?  
**Nei**

#### Generell kommentar

Sikringene er ikke nummererte.

### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

#### Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

## 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

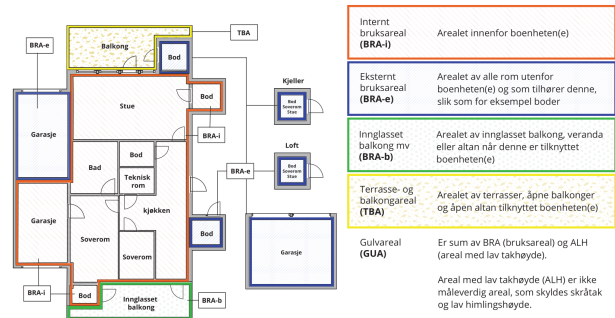
### Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



**Innrent bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenhete(n)e

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenhete(n)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 boenhete(n)e

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)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 branncelleinnndeling

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 byggeteknik 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 saknad 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 forlange overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49	5		54	7
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>5</b>		<b>54</b>	<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom	Bod	

### 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?

*Kommentar:* Tetting av balkongdør.

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	303		93	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Rambergveien 21  
**Hjemmelshaver**  
Berge Baard Eivind, Berg Gro

### Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i boligblokk på Kaldnes i Tønsberg

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Beplantning,

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egnerklæring	19.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 Takstbransjens 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 framhever 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. Straktstikk 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGU:** 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 tjenestetøyer.

### PREISERINGER

• 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 dampsperrer bak. Dette er 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunveener 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.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observert 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).

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

• Normal siltasjegrاد: Forventet nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 22008-1447

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 17 av 18

## Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstlagenemnd.no](http://www.takstlagenemnd.no) for mer informasjon

• Areal 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 godkjenning 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 ren 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: "Del 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

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger 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/8X5033>

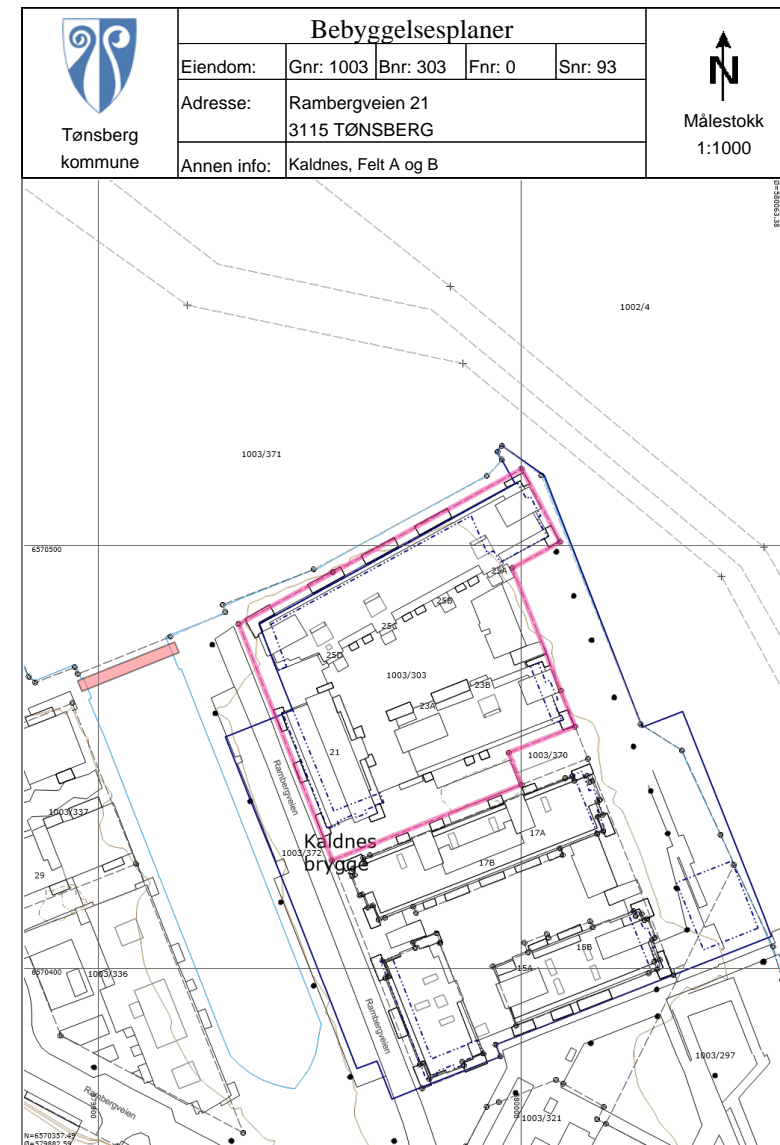
### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 22008-1447

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 18 av 18



16.03.2026 15:08:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	RpOmråde vedtatt over bakkenivå
Matrikelnummer.	Diverse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Kystkontur tekniske anlegg
Forskningskurve	Høydekurve	Høydekurve

16.03.2026 15:08:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

**BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN 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  
BEBYGGELSESPANEN INNEHOLDER**

Byggeområder	bolig, næring bolig
Offentlig trafikkområde	gang og sykkelvei gangvei m/kjøreadkomst torg fortau kjørevei
Offentlig friområde	park strandpromenade friområde i sjø
Fellesområde	gårds plass 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, allmenntilgjengelig/friområde i sjø

**§ 3  
BYGGEOMRÅDE FELT A OG B**

Tillatt bruksareal (T-BRA) felt A = 11.350 m<sup>2</sup> og felt B 11.000 m<sup>2</sup>. 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 gårds plass 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 åpne 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. støytredning utført av Multiconsult i 2008 (oppdrag 8111709).

Innendørs støynivå skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstillende grenseverdi gitt i nasjonal støytredningslinje 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 støytredningslinje T-1442 kap. 3.3 vedr. etablering av ny støydempende virksomhet (Kaldnes-utbyggingen).

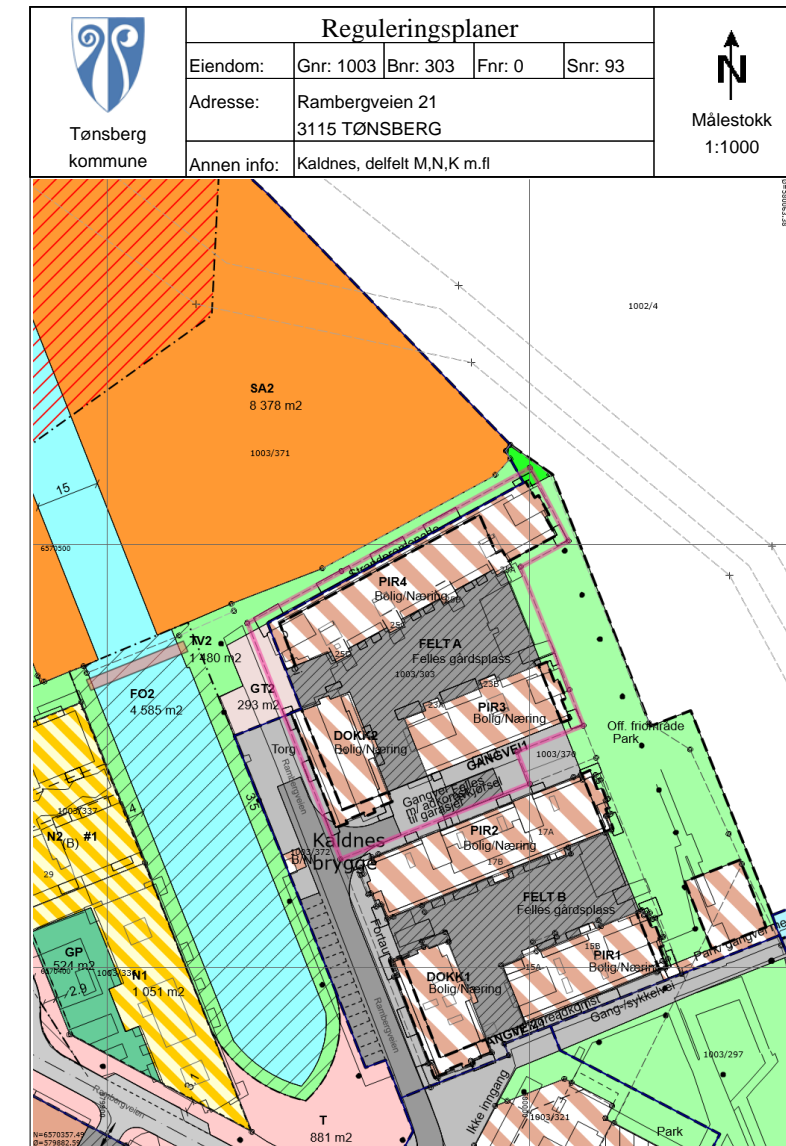
- Det gis ikke brukstillatelse utover 25 % (35.000 m<sup>2</sup>) av totalt tillatt antall m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) før ringvei Nord er tatt i bruk.
- Det gis ikke rammetillatelse utover 50 % (70 000 m<sup>2</sup>) av totalt tillatt antall m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) før det er innført tilfartskontroll 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 "Tiltakspakke 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 m<sup>2</sup>) 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.**



## Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
RpOmråde vedtatt over bakkenivå	Matrikelnummer.	A Diverse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Gang-/sykkelveg
Annet kombinert formål	RpGrense	RpFormålgrense
Gang-/sykkelveg	Annet kombinert formål	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktilinje	Regulert parkeringsfelt	Måle- og avstandslinje
Bevaring av bygninger	Annet byggeområde	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Torg
Park	Annet friområde	Friområde i sjø og vassdrag
Andre anlegg i vassdrag / sjø	Felles avkjørsel	Felles gårdsplass
Annet kombinert formål	Bestemmelsesområde	Bevaring kulturmiljø
Ras- og skredfare	Frisikt	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Gårdsplass	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Kjøreveg
Torg	Gatetun	Gangveg/gangareal/gågate
Turveg	Park	Friluftsområde
Kystkontur tekniske anlegg	Forsenkningskurve	Høydekurve
Høydekurve		

### DETALJREGULERING FOR KALDNES, DELFELT M, N, K m.fl.

PLANID 0704 20110035

#### § 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse, kontor, bevertning, tjenesteyting og forretning på delfeltene K, N, M m.fl. I tillegg skal Beddingen utvikles som offentlig park og det skal legges til rette for etablering av/ videreføring av offentlig turveg langs Tørrdokka. Hensikten er å ivareta allmennhetens interesser ved å ta vare på og utvikle Beddingen som offentlig bypark. I tillegg skal det legges til rette for etablering av småbåtanlegg i tilknytning til boenhetene.

#### § 2 REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

Området reguleres til:

**§ 2.1 Bebyggelse og anlegg** (§§ 12-5 pkt. 1 og 12-7)  
 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (K3-K5 og M1-M5)  
 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1-SA2)  
 Uteoppholdsareal (UA1-UA2 og UA4-UA7)  
 Gårdsplass (GP)  
 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål:  
 Bolig/ kontor/ uteopphold/ bevertning/ tjenesteyting/ forretning (K1, K2, N1, N2)

**§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (§ 12-5, pkt. 2)  
 Kjøreveg (KV) (offentlig)  
 Torg (T) (offentlig)  
 Gatetun (GT1 og GT2) (offentlig)  
 Gangveg/gangareal/gågate (G) (offentlig)

**§ 2.3 Grønnstruktur** (§ 12-5 pkt.3)  
 Turveg (TV1-TV2) (offentlig)  
 Park (P1 og P3) (offentlig)

**§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag** (§ 12-5 pkt. 6)  
 Friluftsområde (FO1 og FO2) (offentlig)

**§ 2.5 Hensynssoner** (§ 11-8 jfr. § 12-6)  
 Sikringsone – frisikt (H140)  
 Faresone – ras og skredfare (H310)  
 Særlig angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

**§ 2.6 Andre juridiske flater, linjer og punkter**  
 Parkeringsanlegg under bakken # 1  
 Parkeringsanlegg under bakken # 2  
 Terrasse og balkonger over bakken # 3  
 Terrasse og balkonger over bakken # 4  
 Terrasse og balkonger over bakken # 5  
 Parkeringsanlegg under bakken # 6

#### § 3 FELLESBESTEMMELSER

##### § 3.1 Plassering (§ 12-7, 2)

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor grense for bebyggelse. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålgrense. Mot offentlig trafikkområde skal hoveddeler av fasadelivet ligge i formålgrensen.

##### § 3.2 Utforming av ny bebyggelse (§ 12-7, 1.)

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre et helhetlig preg samtidig som bygningene fremstår som variasjoner over samme tema med ekspressive detaljer/ bygningsdeler.

Ny bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha flate tak.

##### § 3.3 Overskridelse av byggehøyde

Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, heismaskinrom, glasstak og takterrasser inntil 1,5 m over maks. byggehøyde for hvert felt.

##### § 3.4 Balkonger og utkragerer

Balkonger kan overskride byggegrensen med inntil 1,5 m fra 2. etasje over bakkeplan og oppover, dersom dette ikke er til hinder for trafikken.

For N1 tillates utkragerer inntil 3 m utover viste byggegrenser fra 2. etasje over bakkeplan. For K3 og K4 tillates utkragerer inntil 2 m fra 2. etasje over bakkeplan utover viste byggegrenser på fasadene som vender mot vest.

For K1 og K2 tillates utkragering av bygningsvolum inntil 2,5 meter fra 3. etasje over bakkeplan utover viste formålgrenser på fasadene som vender mot vest (vertikalnivå 3). Balkonger kan overskride byggegrensene og utkragede bygningsvolum med inntil 1,7 meter fra 2. etasje over bakkeplan og oppover, dersom det ikke er til hinder for trafikken. I 2. etasje på fasadene som vender mot vest tillates balkonger kraget ut inntil 2,5 meter ut over formålgrensen.

##### § 3.5 Arealbruk i 1. etasje (§12-7, 2.)

Utadrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommet skal legges på bakkeplan/ 1. etasje. Adkomst til slik virksomhet skal legges til gaterommet.

##### § 3.6 Felles uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7,2)

Krav til felles uteoppholdsareal for boliger er 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. For felt K5 og M5 kan kravet helt eller delvis dekkes med balkonger/ takterrasser. Eventuelt redusert krav til felles uteoppholdsareal for de minste leilighetene avklares i rammesøknaden.

For K1 og K2 skal det avsettes minimum 900 m<sup>2</sup> til felles uteoppholdsareal innenfor byggeområdene og UA7. I tillegg skal det etableres privat uteoppholdsareal på terreng, takterrasse eller balkong for alle boenheter.

##### § 3.7 Skiltplan

Det skal redegjøres for fasadeskilt og reklameskilt ved at det utarbeides en egen skiltplan for hvert bygg. Skilt skal innordnes seg bygningens og anleggets arkitektoniske utforming.

##### § 3.8 Fjernvarme (§12-7,8)

Nybygg skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

##### § 3.9 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med kommunens renovasjonsregler. Plassering av renovasjonsløsninger skal vises i utomhusplanen.

##### § 3.10 Kulturminner (§ 12-7,6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar for påvirket tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

##### § 3.11 Vann, avløp og overvann (§ 12-7)

Utførelse av vann, vei og avløpsanlegg skal gjøres iht krav fra Bydrift jfr. inngått utbyggingsavtale.

##### § 3.12 Støy (§ 12-7, 3)

Bygge- og anleggsvirksomheten skal ikke gi støy som overskrider grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging. Det tillates overskridelser av grenseverdiene med inntil 10 dB i avgrensede perioder i forbindelse med fjerning av betongplate innenfor K1 og K2. Personer som bor i boliger som får støynivå over grenseverdiene, skal tilbys alternativ innkvartering så lenge overskridelsene pågår. Det skal utarbeides en plan for støypøppfølging i anleggsfasen for K1 og K2. Dokumentet skal ha en plan for informasjon til naboer og loggføring av klager. Det skal vurderes om det er behov for støymålinger i anleggsperioden. Det bør presiseres når arbeidene skal gjennomføres og gis et anslag over hvor lang tid anleggsfasen vil vare og hvem som er berørt

##### § 3. 13 Grunnforhold/ forurensning (§ 12-7, 3 og 12)

Det skal utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av forurensete masser på land og i sjøen.

Det skal utarbeides en tiltaksplan etter forureningsforskriften kap. 2, som skal godkjennes av kommunen.

For fjerning av betongplaten må betongen i K1 og K2 prøvetas, jf. kap. 14A i forureningsforskriften.

##### § 3.14 Parkering (§ 12-7, 7)

For boenhetene: Det skal avsettes inntil 0,5 biloppstillingsplass per boenhet. Det skal avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

For kontorareal: Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 75 m<sup>2</sup> netto gulvareal.

For forretningsareal: Det skal avsettes inntil 1 biloppstillingsplass og minimum 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 40 m<sup>2</sup> netto gulvareal.

Antall p-plasser for biler i innendørs parkeringsanlegg i delfeltene N1-N2, M1-M5 og K1-K5 skal ikke overstige 213.

Det tillates etablert gateparkering i GT1.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

Parkering som ikke kan dekkes innenfor planområdet skal løses midlertidig på felt G og H, inntil parkeringshus på F er bygd. Parkeringshus på felt F kan dekke parkering for bebyggelse på eget felt eller andre felt på Kaldnes (jfr. plan nr. 65 215).

#### § 3.15 Kotehøyde, gulv 1. etasje

Den laveste monterte vannlåsen skal ikke ligge lavere enn kote + 2.7.

#### § 3.16 Sikkerhet for påkjørsler fra skip

I forbindelse med byggeområde M5 skal det etableres en konstruksjon for å sikre mot påkjørsler fra skip. Rammesøknaden skal forelegges Havnevesenet for uttalelse.

### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (K3- K5 og M1- M5)

K3 Maks bruksareal (BRA) = 2200 m2. Maks byggehøyde kote + 19.

K4 Maks bruksareal (BRA)= 1950 m2. Maks byggehøyde kote + 19.

K5 Maks bruksareal (BRA)= 3800 m2. Maks byggehøyde kote + 28.

M1 Maks bruksareal (BRA)= 1400 m2. Maks byggehøyde kote + 22.

M2 Maks bruksareal (BRA)= 1600 m2. Maks byggehøyde kote + 25.

M3 Maks bruksareal (BRA)= 1400 m2. Maks byggehøyde kote + 22.

M4 Maks bruksareal (BRA)= 1400 m2. Maks byggehøyde kote + 22.

M5 Maks bruksareal (BRA)= 3250 m2. Maks byggehøyde kote + 43.

**§ 4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (K1)**  
Maks. bruksareal (BRA)= 4400. Maks byggehøyde kote + 22,5 (K1 A og K1 B).

**§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (K2)**  
Maks. bruksareal (BRA)= 5600 m2. Maks byggehøyde kote + 22 (K2 A) og kote + 20 (K2 B).

**§ 4.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (N1)**  
Maks. bruksareal (BRA)= 4500 m2. Maks. byggehøyde kote + 23.

Tønsberg kommune Side 4 Bestemmelser

**§ 4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (N2)**  
Maks. bruksareal (BRA)= 4050 m2. Maks. byggehøyde kote + 30 (N2 A) og kote + 22,5 (N2 B).

#### § 4.6 Takterrasser

Det kan tilrettelegges for uteopphold på takterrasser for boenhetene i delfelt K5 og M5 i henhold til utomhusplanen, jfr. rekkefølgebestemmelse § 10.1.

#### § 4.7 Småbåtanlegg (SA1)

Området kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere. Fra M1-M4 skal det etableres en flytebrygge på minimum 2,5 m som skal være åpen for allmenn ferdsel. Det skal tinglyses rettigheter som sikrer allmennhetens ferdselsrett på flytebryggen. På bølgebryter nord for M5 skal det tinglyses rettigheter som sikrer allmennhetens ferdselsrett. Det skal tinglyses en heftelse på småbåthavnen om at båtplasser kun kan eies av hjemmelshavere innenfor den opprinnelige planavgrensningen i plan nr. 65209. Ordlyden i heftelsen skal godkjennes av Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten kommunens samtykke  
Innenfor området tillates etablert konstruksjon for å sikre mot påkjørsler fra skip jfr. § 3.16.

#### § 4.8 Småbåtanlegg (SA2)

Området kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

Det skal tinglyses en heftelse på småbåthavnen om at båtplasser kun kan eies av hjemmelshavere innenfor den opprinnelige planavgrensningen i plan nr. 65209. Ordlyden i heftelsen skal godkjennes av Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

### § 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 5.1 Offentlige trafikkområder

De offentlige trafikkområdene omfatter Kaldnes Allé (KV) med tilhørende gangareal og parkering, Landgangen (GT1) regulert til gatetun og torg ved Tørrdokka (T).

#### § 5.2 Gatetun (GT1 og GT2)

Gatetunene skal bygges på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på forgjengernes vilkår. Fartsdempende tiltak skal innføres og det skal ikke være gjennomgående høydeforskjeller i vegens tverrprofil.

Innenfor GT1 tillates etablert nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg (#2). Plassering av nedkjøringsrampen skal fremgå av utomhusplanen.

### § 6 GRØNNSTRUKTUR

#### § 6.1 Offentlige arealer

Følgende arealer er offentlige: Turveg (TV1-TV2) og Park (P1 og P2).

#### § 6.2 Park (P1 og P2)

Tønsberg kommune Side 5 Bestemmelser

Park P1 (Beddingen) og P2 skal opparbeides som urban park og tilrettelegges som uteoppholdsareal for barn og unge ihht kvalitetskravene i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel pkt 3.3. For K1 (A) og K2 (B) tillates markterrasser på P1.

Opparbeidelsen skal fremgå av utomhusplanen.

### § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

#### § 7.1 Offentlige arealer

Følgende arealer er offentlige: FO1 og FO2.

#### § 7.2 Friluftsområde (FO1) (sjøareal utenfor Beddingen)

Området skal holdes åpent for allmennheten. Det tillates ikke motorisert ferdsel. Det tillates ikke opptrekk av båter, midlertidige fortøyinger eller etablering av permanente båtplasser eller lignende. Fortøyinger og konstruksjoner som er knyttet til områdets bruk som friområde tillates.

#### § 7.3 Friluftsområde (FO2) (sjøareal i Tørrdokka)

Området skal holdes åpent for allmennheten. Det er tillatt med midlertidig fortøyning.

Båter som har publikumsrettet virksomhet (museumsbåter, båter med servering etc.) kan etableres permanent innen friområdet).

### § 8 ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER

#### § 8.1 Parkeringsanlegg # 1 under N1- N2 (inkl. boder og tekniske rom)

Maks. bruksareal (BRA)= 2500 m2.

#### § 8.2 Parkeringsanlegg # 2 under K3- K5 og M1- M5 (inkl. boder og tekniske rom)

Maks. bruksareal (BRA)= 5000 m2.

#### § 8.3 Terrasser og balkonger innenfor # 3 sør for K4 over bakkeplan P1 tillates.

#### § 8.4 Terrasser og balkonger innenfor # 4 sør for K4 over bakkeplan P1 tillates.

#### § 8.5 Parkeringsanlegg # 6 under K1 - K2 (inkl. boder og tekniske rom)

Maks. bruksareal (BRA) = 3000 m2.

### § 9 HENSYNSSONER

#### § 9.1 Sikringssoner - frisisikt

Innenfor frisisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Oppstammede trær tillates.

#### § 9.2 Faresoner – ras og skredfare

Det skal ikke utføres byggetiltak i denne sonen uten at det foreligger en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen, jfr. § 10.3.

Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

Tønsberg kommune Side 6 Bestemmelser

Det skal gjennomføres utvidet / uavhengig kontroll av den geotekniske prosjekteringen.

#### § 9.3 Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø

Tørrdokkas form med baugprofil skal bevares.

### § 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, 10)

#### § 10.1 Rammesøknad

Før det gis rammetillatelse innenfor hvert delfelt skal følgende foreligge:

1. Detaljtegninger for de offentlige trafikkarealene.
2. Utomhusplan som skal vise utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, varelevering, parkering, beplantning, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering m.v. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, ihht Rundskriv T-5/99B.
3. Plan for lokal overvannshåndtering og vann/ avløp
4. Kommunalteknisk avtale der ikke en utbyggingsavtale dekker kommunalteknisk område.
5. Miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av forurensete masser på land og i sjøen.
6. Krav til takhøyde i 1. etasje innenfor delfelt K1 skal avklares, jfr. § 4.2.
7. Dokumentasjon på hvilke støytiltak/ fasadetiltak og andre avbøtende tiltak som skal gjennomføres.

#### § 10.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes

Ved vurdering av evt. støyskjerm langs Kaldnesgaten og Solveien skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Dersom tiltakshaver gjennom en støvfaglig utredning kan dokumentere at kostnadene til støyisolering eller andre avbøtende tiltak er uforholdsmessig høye, kan de fastsatte støygrensene fravikes. Ved avvik skal det legges vekt på at boenheter om mulig får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyorhold, jfr. T-1442 pkt. 3.3.2.

#### § 10.3 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende utredninger foreligge:

1. Støvvurdering i forhold til friområdet P1 jfr. Helsedirektoratets veileder (IS-1693) "veileder for støvvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg" (2006/2009).
2. Geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor K1 og K2 skal følgende foreligge:

- plan for støyppfølging i anleggsfasen
- tiltaksplan etter forurensningsloven kap. 2, godkjent av kommunen
- dokumentasjon på at områdestabilitet i henhold til gjeldende krav jfr. TEK 17 og NVE kvikkleireveileder nr. 1/2019. Kvikkleiresonen innenfor planområdet skal være meldt inn til NVE for oppdatering i NVE-Atlas

#### Offentlige trafikkområder

Før det gis igangsettingstillatelse for N1 skal KV (kjøreveg) frem til GT1 være opparbeidet. Før det gis igangsettingstillatelse for K1 skal KV (kjøreveg) være opparbeidet. Før det gis igangsettingstillatelse skal GT1 være opparbeidet til og med det aktuelle feltet.

Tønsberg kommune Side 7 Bestemmelser

**Byggeområder**

Før det gis igangsettingstillatelse for K5 og M5 skal det foreligge en særskilt ROS-analyse knyttet til vindforhold og fremtidig vindhastigheter.

**Offentlig frirområde (Beddingen)**

Før det gis igangsettingstillatelse for K2-K5 skal Beddingen (P1) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for N2 skal deler av Beddingen (P1) gis en midlertidig opparbeidelse som uteoppholdsareal i påvente av utbyggingen av K2-K5.

**Turveg (TV1) ved felt M1-M4**

Før det gis igangsettingstillatelse for M1-M4 skal turveg/offentlig strandpromenade (TV1) være opparbeidet.

**Turveg (TV2) ved felt N1-N2**

Før det gis igangsettingstillatelse for N1-N2 skal turveg/offentlig strandpromenade (TV2) være opparbeidet langs FO2.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
den 25.04.2012, sak: 030/12

Rita Regbo  
By- og arealplansjef

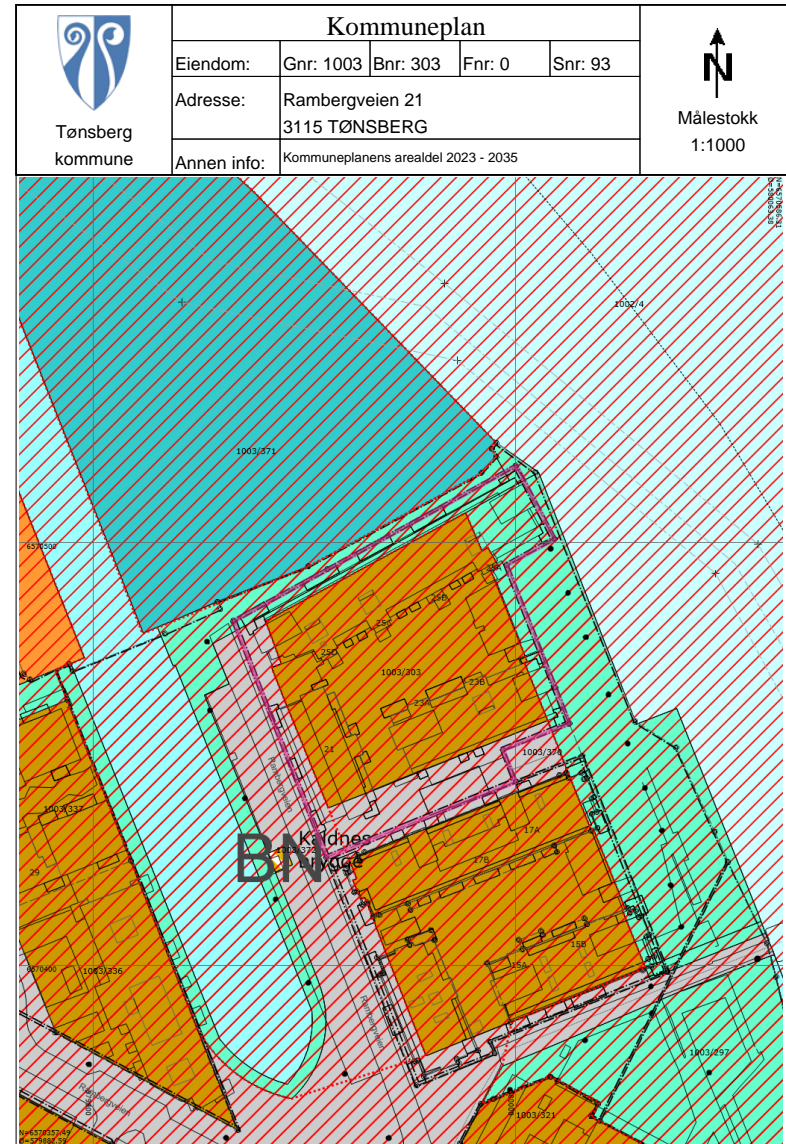
Mindre reguleringsendring UBA-sak: 174/15, den 30.10.2015

Mindre reguleringsendring av § 10.2 (inkurie) første og tredje ledd vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 05.05.2017, UBA-sak 096/17

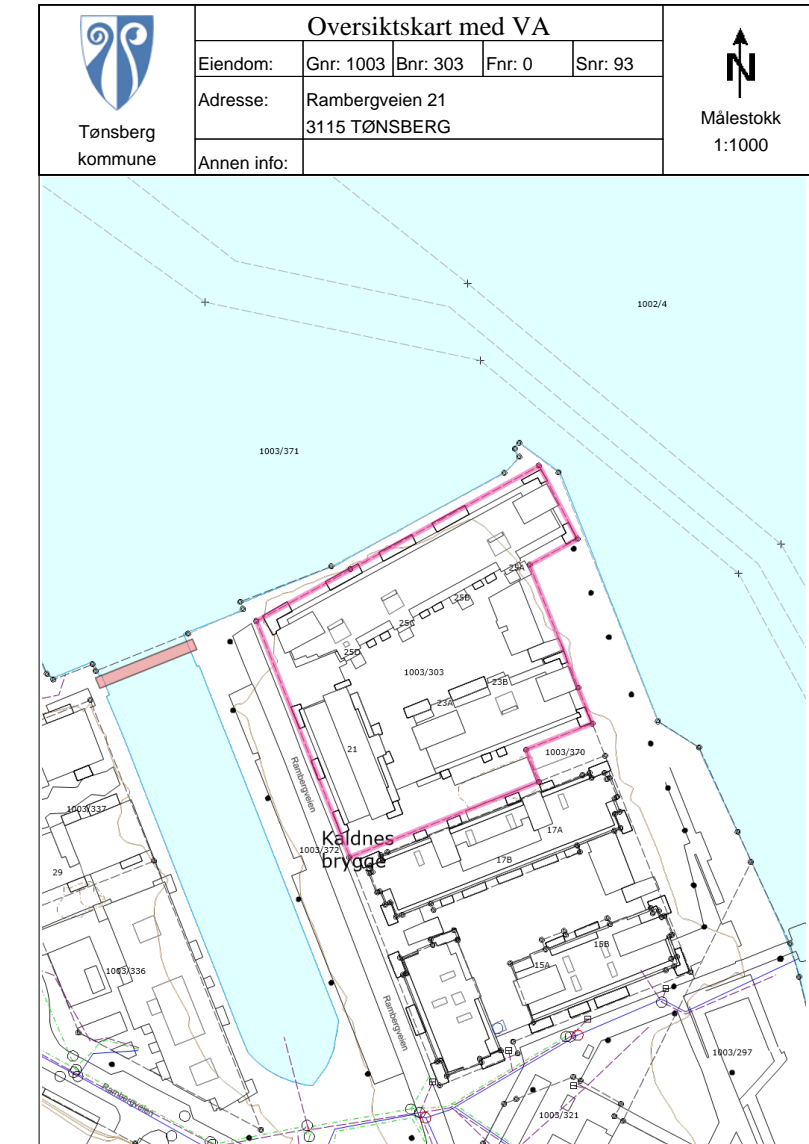
Mindre reguleringsendring av §§ 4.1, 4.5 og 2.6 og nye bestemmelser §§ 8.3 og 8.4 vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 09.06.2017, UBA-sak 126/17

Endring av detaljregulering vedtatt i UPB i møte 18.6.2021, sak 21/171

Endring av detaljregulering vedtatt i UPB i møte 19.11.2021, sak 21/240



Tegnforklaring					
	Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Diverse		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde		Gang-/sykkelveg - På bakken
	Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Náværende		Farled - Náværende		Náværende
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Annen fare
	Sentrumsformål - Náværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Náværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Náværende
	Veg - Náværende		Blå/grønnstruktur - Náværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende
	Småbåthavn - Náværende		Naturområde - Náværende		Friluftsområde - Náværende
	KpOmråde gjeldende		Kystkontur tekniske anlegg		Forsenkingskurve
	Høydekurve		Høydekurve		





**VEDTEKTER  
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES BRYGGE NORD**  
Gnr 1003, bnr 303, Tønsberg Kommune

Vedtatt på ordinært årsmøtet den 18. juni 2020  
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65  
Tidligere vedtekter vedtatt 20. september 2005 utgår

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2005/5273/91  
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 11:54

Side 8 av 17



**1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

**1.1 NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er **Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Nord**.  
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. april 2005

**1.2 HVA SAMEIET OMFATTER**

Sameiet består av 96 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.  
Den enkelte seksjon består av en hoveddel, og for boligseksjonene en tilleggsdel.  
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.  
I henhold til seksjoneringsbegjæringen for eiendommen, disponerer boligseksjonene en bod. De fleste boenheter er tildelt en garasjeplass til hver seksjon som kun kan overdras sammen med boligseksjonen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, dvs. iht. seksjoneringen omfattes av bruksenheterne, er fellesareal.

**1.3 SAMEIEBRØK**

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.  
Sameiebrøken er angitt i seksjoneringsbegjæringen.

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og den bod og garasjeplass som er knyttet til seksjonen, og kan fritt selge, pantsette og leie ut seksjonen med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.  
**Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.**  
Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.  
Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonen kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

1

BESKYTTET

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. (Jfr. eierseksjonsloven § 23).

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

**3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL**

**3.1 RETT TIL BRUK**

1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.  
2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkerings-plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.  
3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. (Jfr. Eierseksjonslovens § 26, 1. ledd).  
Parkeringsplasser som i vedtak eller plan- og bygningsloven eventuelt er krevet opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjennom bytteordning, eller på annen måte gjøres tilgjengelig for disse. (Jfr. Eierseksjonsloven § 26, 2. ledd).  
4) Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.  
5) Bruksenheter kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.  
6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. (Jfr. Eierseksjonsloven § 49).  
Dette gjelder bl.a. tiltak som:  
• Alle installasjoner, oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp og lignende.  
• Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc.  
Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

2

BESKYTTET

Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

8) Om-/påbygging og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. (Jfr. Eierseksjonsloven § 49, 2. ledd a).

**3.2 Ordensregler**

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

**4. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

**4.1 Felleskostnader**

1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.  
2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.  
3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

**4.2 Betaling av felleskostnader**

1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.  
2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

**4.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.  
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

3

BESKYTTET

#### 4.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (Jfr. eierseksjonsloven § 32)

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og/eller andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, iht. denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4

BESKYTTET

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

##### 5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### 6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

##### 6.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

##### 6.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

5

BESKYTTET

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

##### 6.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

#### 7. Årsmøtet

##### 7.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

##### 7.2 Tidspunkt for årsmøtet

- Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. (Jfr. eierseksjonsloven § 42).

##### 7.3 Innkalling til årsmøte

- Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
- Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 7-2 (1).

6

BESKYTTET

##### 7.4 Saker årsmøtet skal behandle

- Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle eventuelt vederlag til styret

3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. (Jfr. eierseksjonsloven § 45).

##### 7.5 Hvem kan delta i årsmøtet

- Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

##### 7.6 Møteledelse og protokoll

- Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

7

BESKYTTET

utpektes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 7.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- 1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 7.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- 1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- 2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - g) endring av vedtektene
- 3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### 7.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (Jfr. eierseksjonsloven § 50)

- 1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

beslattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 7.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (Jfr. eierseksjonsloven § 51)

- 1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
  - a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
  - b) oppløsning av sameiet
  - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
  - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### 7.11 Inhabilitet (Jfr. eierseksjonsloven § 48)

- Ingen kan delta i en avstemning om
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
  - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
  - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 8. Styret

##### 8.1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- 1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder. Om ikke annet er fastsatt i vedtektene skal styret ha tre medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
- 2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Eventuelle varamedlemmer velges for 1 år.

3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

#### 8.2 Styremøter

- 1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

#### 8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. (Jfr. eierseksjonsloven § 57)

#### 8.4 Styrets beslutningsmyndighet

- 1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- 2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 8.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### 8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- 1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- 2) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

#### 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

##### 9.1 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. (Jfr. eierseksjonsloven § 61)  
Det er i tilfellet styrets ansvar å ansette forretningsfører.

##### 9.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. (Jfr. eierseksjonsloven §64).  
Årsmøtet kan ved vanlig flertall av de angitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. (Jfr. eierseksjonsloven § 65).

##### 9.3 Forsikring

- 1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- 2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. (Ref. vedtektenes pkt. 5.1 siste ledd).

#### 10 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav. (Jfr. pkt. 7.8(2)g ovenfor).

## 11 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

### HUSORDENSREGLER FOR KALDNES BRYGGE NORD

Hver enkelt sameier kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leilighetene og uteareal brukes slik at det ikke sjenerer andre. Husorden innebærer ikke bare plikter, den skal først og fremst sikre sameiere orden, ro og hygge i og rundt hjemmet.



Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi etter dette klokkeslett unngår å forstyrre. Det er en selvfølge at det også på annen måte tas hensyn til andre. Det er ikke tillatt og montere egne parabolantenner da sameiet har inngått avtale med Canal Digital.



Vi bør sørge for at utearealene alltid er ryddige og pene.

Vedr. grilling på terrassen/balkong er bruk av kull ikke tillatt grunnet brannfare. Gass eller elektriske griller kan brukes, men det oppfordres til overvåkning slik at røyk og luktplagene blir holdt på et minimum.



Den enkelte sameier plikter å holde sin egen parkeringsplass fri for unødig søppel. Bileiere må plassere sine kjøretøy slik at de ikke hindrer ferdsel for andre.



Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut o.l. kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendig store utgifter for sameiet. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte sameier. Alle sameiere plikter å forholde seg til håndtering av kildesortering jfr. oppslag i søppelrommet.



Alle sameiere bes passe på at alle radiatorer står på minimum snøstjerne i vinterhalvåret for å unngå frostskafer.

Risting av tepper, sengeklær o.l. fra balkong tillates ikke.

**Det er tillatt å ha husdyr i sameiet under forutsetning at det ikke skaper sjenanse overfor andre sameiere.**



Med sjenanse menes at sameier ikke har nødvendig kontroll over husdyret slik at styret mottar klage fra de øvrige beboere.

**Hunder (katter) skal alltid være i bånd utendørs og ved lufting må ikke sameiets fellesareal benyttes som toalett.**

Styret kan etter mottatt klage og ingen forbedring nedlegge forbud mot at sameier skal inneha husdyr med effekt 3 måneder etter nedlagt forbud.

**Ved oppussing og renovering av leilighet/ seksjon**, som vil kunne innebære ulemper for andre beboere eller som kan ha betydning for bygningstekniske forhold som er sameiets ansvar, har seksjonseier plikt til å informere styret skriftlig om planlagt virksomhet før arbeid igangsettes.

Det skal spesielt redegjøres for arbeid som kan medføre ulemper i form av støy og støv, i tillegg til behovet for bruk av heis og oppganger i forbindelse med flytting av utstyr og materialer.

Berørte naboer skal i rimelig tid varsles på forhånd om tidspunkt for igangsetting av slikt arbeid. Varsel skal gis både elektronisk (via VIBBO) og ved oppslag på informasjonstavlen i første etasje i oppgangen.

Denne type tiltak bør gjennomføres i vanlige ukedager mellom kl. 08.00 og kl. 17.00.

Disse husordensregler er vedtatt av styret 07.03.11 og iverksatt fra samme dato.

Endret 28.04.22

BESKYTTET

### Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KALDNES BRYGGE NORD

Organisasjonsnummer: 989114123

Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Tollboden.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Forslag til vedtak:  
Ola Salttrøe er valgt.  
✓ Vedtatt.

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.  
✓ Vedtatt.

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:  
Som fører av protokollen ble Rådgiver Bente Kveil foreslått. Som protokollvitne ble Stein Unneberg foreslått.  
✓ 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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap  
b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak:**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.  
✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Styrets honorar satser er foreslått med til sammen kr. 193.931,- som følger konsumprisindeksen med en økning på 3,1% fra desember 2023 til desember 2024.

Av dette beløpet trekkes 37,5%, som erfaringsmessig utgjør styreleders andel, da hans honorar ble besluttet på årsmøtet i 2024. Det gjenstår da kr. 121.207,- til fordeling.

Hertil kommer 14,1 prosent i arbeidsgiveravgift.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til 121.207  
✓ Vedtatt.

## 7. Andre honorar

Det er avsatt i budsjett kr 40 000 til lønn til styreleder ihht årsmøtevedtak i 2024.

**Forslag til vedtak:**  
Godkjent  
✓ Vedtatt. Beløpet gjelder fra 010125 til 030425 ihht vedtak på årsmøte 2024

## 8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra Valgkomité

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:  
Ola Saltrøe

Ola Saltrøe stiller til gjenvalg for 1 år på følgende betingelser. Årlig honorar på kr 120 000. Utbetales med kr 10 000 månedlig.

Følgende stilte til valg:  
Ola Saltrøe

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:  
Marina Ludviksen

Følgende stilte til valg:  
Marina Ludviksen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Tore Sørensen

Følgende stilte til valg:  
Tore Sørensen

## 9. Valgkomité

### Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Anne Mette Baglo Filling  
Arild Neste  
Bjørnar Olsen

Følgende stilte til valg:  
Anne Mette Baglo Filling  
Arild Neste  
Bjørnar Olsen

Protokollen signeres av:  
Meteleder Ola Saltrøe/s/  
Protokollvitne Stein Unneberg/s/

# Sameiet Kaldnes Brygge Nord Styrets årsberetning for 2024

## Sameiets styre har bestått av:

Leder: Ola Saltrøe  
Styremedlem: Jostein Ween Grav  
Styremedlem: Marina Ludviksen  
Varamedlem: Elisabeth Ramde

**Valgkomité :** Bjørnar Olsen, Anne Mette Baglo og Tor Walle.

## Generelle opplysninger

Sameiet Kaldnes Brygge Nord (KBN) er et eierseksjonssameie med org.nr.989 11 4123 registrert i Foretaksregisteret Brønnøysund. Sameiet ligger på Kaldnes i Tønsberg Kommune, Gnr.1003 og Bnr.303. Sameiet omfatter seksjonsnumrene 1-101, og består av 96 boligseksjoner og 5 næringslokaler totalt omfattende 8.935 kvm. Bygningsmassen er fordelt på tre enheter:

Pir 3: Rambergveien 23 med 28 leiligheter og 2 næringslokaler.  
Pir 4: Rambergveien 25 med 41 leiligheter og 2 næringslokaler.  
Dokk 2: Rambergveien 21 med 27 leiligheter og 1 næringslokale.

Eierseksjonssameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Eierseksjonssameiet har ingen ansatte.

Ytterligere informasjon om sameiet vil den enkelte sameier kunne finne ved å logge seg inn på Vibbo.no.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO – avdeling Tønsberg

## Sameiets styrer i 2024

Sameiet har i løpet av 2024 hatt to forskjellige styrer samt et skifte av posisjoner i det sittende styret:

01.01 – 25-04: Ola Saltrøe, Knut Erik Hansen, Bjørn Eriksrud og Knut Røer  
25.04 - 03.09 : Ola Saltrøe, Jostein Ween Grav, Elisabeth Ramde og som varamedlem Marina Ludviksen

03.09 – 31.12 : Ola Saltrøe, Jostein Ween Grav, Marina Ludviksen og som varamedlem Elisabeth Ramde.

## Møtevirksomhet:

Ordinært årsmøtet for 2024 ble avholdt 25.04.24, hvor det møtte 40 stemmeberettigede seksjonseiere, og 4 seksjonseiere var representert ved fullmakt, til sammen 44.

Det har vært avholdt 13 styremøter, 5 møter i tidsrommet 01.01 – 25.04.24, og 8 møter i tidsrommet 25.04 – 31.12.24. Det er behandlet 143 protokollerte styresaker i løpet av 2024.

Styrene har i deres virksomhet i tillegg til de formelle styremøtene, hatt et stort antall møter med eksterne leverandører av servicetjenester til sameiet. Slike møter har vært nødvendige i forbindelse med oppfølging av utbedringsprosjekter, samt forhandling av eksisterende og nye service-/vedlikeholdsavtaler.

## Oppgaver – Arbeidsform

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anlegg er i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet (Eierseksjonsloven §57).

For å kunne utføre disse oppgavene på en rasjonell og god måte vil det være nødvendig å søke samarbeidspartnere og leverandører, som kan bidra til at styret kan optimalisere sitt arbeid med å etterleve foranstående lovbestemmelse, herunder sameiernes innspill og behov. Slike samarbeidsløsninger vil kunne bidra til å avlaste styret for en rekke forhold som ofte ikke faller inn under styrets oppgaver å løse. Skal styret på en grundig og seriøs måte kunne etterleve de retningslinjer som anføres i eierseksjonsloven, kreves det en stor grad av prioritering, både av oppgaver og ressurser.

Styret har derfor hatt behov for avlastning/bistand mht. en del løpende praktiske forhold i den daglige driften av sameiet. Dette for å frita styret fra å måtte bruke tid på denne type arbeidsoppgaver. Det siktes her bl.a. til interne henvendelser fra sameiere/ beboere og ofte etterfølgende ekstern videreføring av disse til rett faginstans.

Enkelte sameier har løst denne utfordringen med å ansette en driftsleder. For vårt sameie har styret vurdert en driftslederfunksjon som interessant, men anser det som uaktuelt å ansette en person i en slik stilling. Sameiet bør søke å unngå arbeidsgiveransvaret, med de formelle og praktiske forhold et slikt ansvarsområde vil kunne medføre.

Driftslederfunksjonen skal i praksis fungere som en administrativ leder av driftsfunksjonene, herunder, iht. avtale, ha et selvstendig ansvar for ordens- og vedlikeholds- oppgaver, samt avdekke forhold som bør gripes fatt i. Henvendelser fra sameiere og beboere skal avklares og kanaliseres til rett instans. Funksjonen forutsettes å være tilgjengelig på telefon og e-post. Det vil i denne forbindelse kunne etableres telefonvaktordninger også med leverandører av service-tjenester

Driftslederfunksjonen vil, under de til enhver tid gjeldende retningslinjer, også kunne være ansvarlig for fortløpende å foreta vurdering av sameiets service-avtaler med tjenesteleverandører. Dette for å sikre at disse til enhver tid på en best mulig måte, så vel økonomisk som praktisk, dekker sameiets behov.

Etter å ha utredet struktur og innhold for en slik funksjon besluttet styret, i likhet med hva som var gjort mht. engasjement av bygningsteknisk rådgiverfunksjon, å opprette en rammeavtale med et selskap, Byggflyt AS, som besitter den nødvendige kompetanse, erfaring og kontaktnett innenfor dette feltet.

Drift og vedlikehold av eiendomsmassen vil, innen vedtatte planer og prosjekter, kunne utføres i et samspill mellom bygningsteknisk rådgiver og driftslederfunksjonen.

Styret informerte om arbeidet med en slik løsning på Vibbo den 15. desember, og saken ble fremmet for beslutning i styremøtet 15. januar i år. Detaljer om funksjonens struktur og innhold er deretter nærmere avklart med de aktuelle aktører. På beboermøtet som avholdes umiddelbart etter årsmøtet vil både byggteknisk rådgiver, Knut Røer og representant for driftslederfunksjonen være til stede.

I likhet med hva som var tilfellet i de to foregående årene har styret benyttet Vibbo, sameiets felles kommunikasjonskanal, til å gi fortløpende informasjon om forhold som vurderes relevant for sameiere/beboere å være orientert om. Den videre fremdrift mht. etablering av en driftslederfunksjon, vil også bli informert om på Vibbo.

Til bruk for sameiere/beboere har også temadelen på Vibbo, blitt videre utbygget I løpet av 2024.

#### Sameiets bygningsmasse

Gjennom hele 2024 har det for styret vært nødvendig, i meget stor utstrekning, å konsentrere arbeidsinnsatsen til primært å omfatte utbedring og reparasjon av feil og mangler som har oppstått, blitt avdekket, i forbindelse med bygningsmassen.

De fleste av disse forholdene kan tilskrives to forhold;

- 1) Mangler av teknisk og håndverksmessig karakter fra oppføringen av bygningsmassen, og
- 2) Anleggets alder (20 år i 2025).

Disse to forholdene har sammenheng, opprinnelige feil og mangler kommer sterkere frem med årene. Denne situasjonen må derfor kalkuleres inn i budsjetter og driftsform. Dette er en situasjon som man har vært oppmerksom på i de senere årene, og som er blitt omtalt i årsberetningen for både 2022 og 2023. I 2024 ble sameiet imidlertid rammet av flere forhold enn det var tatt høyde for i budsjettet for drift/vedlikehold.

Det startet med at det den 11. januar oppsto lekkasje i rør for fjernvarme til radiatorer i 25D. Dager med sterk kulde etterfulgt av mildere vær hadde medført at rør i taket over gangveien på nordsiden av 25D hadde sprukket. Senere samme dag skjedde det samme med rørene i taket over gangveien på vestsiden av 21. Begge forhold medførte behov for strakstiltak, da det rant vann ned på gangveiene samt i en viss grad i underliggende næringslokaler. Årsaken til disse skadene syntes å være at man ved oppføring av byggene ikke har gjennomført tilstrekkelig isoleringstiltak for denne type rørlegg.

Samme dag ble det også oppdaget frost i avløpsrørene til næringslokalene i 23B. Opptining samt montering av bedre isolering av disse rørene ble utført.

Den 21. januar oppsto det en ny lekkasje fra taket over fortauet utenfor 21 mot Dokka. Denne lekkasjen var så omfattende at den medførte trykkfall i varmtvann til radiatorene i samtlige av sameiets bygninger.

Samtlige av disse lekkasjene ble meldt til sameiets forsikringsselskap. Da selskapet ville behandle tilfellene hver for seg, med en derav følgende størrelse på egenandelen, vurderte styret situasjonen dit hen at man dekket disse reparasjonene på egen regning. Dette fordi reparasjonene var utført i samarbeid mellom sameiets rørlegger og styrets medlemmer, og den reelle kostnaden oversteg ikke beløpet for den totale egenandel med mer, enn at en slik løsning ble vurdert fornuftig, for ikke å skape en skadehistorikk som ville kunne resultere i økt forsikringspremie.

Den 15. desember 2023 og den 2. februar 2024 oppsto brudd i kopling til varmt forbruksvann, henholdsvis i en leilighet i 21 og i 25B. Begge disse tilfellene var av samme kategori som har skjedd flere ganger tidligere, og som er omtalt i de to foregående årsberetninger. Utbedringene av de skader som disse bruddene medførte var kostnadstunge, og er dekket av forsikringsselskapet.

Den 22. januar varslet styret på Vibbo om forholdsvis stor vanninntrengning i bodgangene på sydsiden av nedre garasjeområde. Sameiere/beboere som hadde boder i dette området ble anmodet om å fjerne gjenstander som kunne skades, da det bød på utfordringer å få suget opp alt vannet. Garasjeplassene langs sørveggen i underetasjen, fra nr. 87 og mot garasje-Porten har i mange år vært plaget av vanninnsg. I løpet av sist vinter tiltok dette innsiget, og det var nødvendig å få stanset vanninntrengningen både i garasjen og i bodgangene. Det var i den innledende fasen av dette arbeidet at man fjernet noen metallplater og avdekket en sterkt rustangrepet bærebjelke. Dette resulterte i et forholdsvis omfattende prosjekt som vil bli nærmere omtalt nedenfor.

Status for bygningsmassens rørlegg, og utfordringer knyttet til dette, er

nærmere omtalt i begge de to foregående årsberetningene. Opprinnelig bygningsmessig feil mht. rørlegg for fjernvarme til seksjonene 3 og 101 ble ultimo mai bygget om og bragt i orden.

Ultimo juli fikk styret beskjed om lekkasje ved en rørgjennomføring i taket i en bod i 1. etg. i 25C. Røret fraktet spillvann fra de overliggende etasjer. Ved avdekking av lekkasjepunktet, viste det seg at røret fra starten av ikke var blikk koplet forskriftsmessig til det underliggende avløpsrøret.

Med utgangspunkt i den erfaring som det forrige styret hadde mht. sameiets bygningsmasse, besluttet styret, som ble valgt på årsmøtet i 2024, å inngå en rammeavtale med Metiri AS v/Knut Røer, om bygningsteknisk rådgivning mht. vedlikehold og drift av sameiets eiendomsmasse. Avtalen ble inngått 24. mai, og har vært til god hjelp og støtte i styrets arbeid.

#### Konkrete prosjekter gjennomført i 2024

##### Utbedring/reparasjon – Rustangrep på bærende konstruksjoner, vanninnsg i underetasjen

Det mest kostnadskrevenne prosjektet som er gjennomført i løpet av året, er ombyggingen som ble foretatt for å tette lekkasjepunktene til garasje- og bodområdet i underetasjen. Nødvendigheten av å gjennomføre dette prosjektet, var, som ovenfor anført, at det ble oppdaget store rustskader i en bærende drager i underetasjen. Fra bygningsteknisk ekspertise ble styret meddelt at det var nødvendig med utbedringstiltak for å sikre bærende egenskaper i bygningsmassen. Svekkelser i stålkonstruksjoner som holder øvrige tunge bygningsdeler er av største viktighet å få utbedret snarlig. Rustdannelsene skyldtes lekkasjer bl.a. som følge av bygningstekniske feil. Disse måtte følgelig utbedres.

For styrets vedkommende fikk det under gjennomføringen av dette prosjektet, større og større forståelse for de bransjefolk som vegrer seg for å påta seg denne type prosjekter, med den begrunnelse at de i stor utstrekning utgjør en til dels uforutsigbar materie, da man på forhånd har vanskelig for å kunne ha oversikt over hvilke utfordringer som vil oppstå underveis.

De bygningsmessige feil og de lekkasjepunkter som ble oppdaget etter fjerning av det tidligere betongdekket, kunne vanskelig forutsees før arbeidet ble igangsatt, og måtte utbedres, repareres når de først ble avdekket.

Dette medført både en nødvendig utvidelse av prosjektet samt økte kostnader. Det siste skyldes også ekstra arbeid som måtte utføres, både pga. opprinnelig bygningsmessige feil, som ble oppdaget under gjennomføringen, herunder nødvendig ombygging av deler av rørlegg for fjernvarme. Man opplevde også et uventet tilnærmet ekstremvær, som resulterte i at man i to til tre døgn måtte konsentrere virksomheten om oppsuging av vann.

Resultatet av arbeidet har blitt at man for første gang siden oppføring av bygningsmassen, har fått fjernet lekkasjer og fuktighet i garasjekjeller og bodområder i den sydlige del av underetasjen. Det vil under årsmøtet bli gitt en nærmere informasjon om prosjektet.

#### Lekkasje fra taket i 25D

I den øverste leiligheten i 25D, oppsto det i oktober vanninntrengning fra taket. Årsaken var en kombinasjon av lekkasje og kondens. Det første som følge av en sprekkdannelse i sarnafil-dekket på taket. Skadene var av en slik karakter at de måtte utbedres umiddelbart. Dette ble gjort ved hjelp av styrets bygnings-tekniske rådgiver og hans kontaktnett. Både utvendige og innvendige skader var ferdig utbedret i løpet av november.

Årsaksforholdene til sprekkdannelsen i sarnafil-dekket, gjør at man i tiden fremover, på andre deler av bygningsmassen, med tilsvarende takkonstruksjon, vil være oppmerksom på disse forholdene.

#### Ventilasjonsanlegget i nr. 21

Styret har tidligere informert om utfordringer med ventilasjonsanlegget i nr. 21. Pga. dannelse av mye mat- og stekos i ventilasjonskassene på taket, samt under himling i gangen i 6. etg., ble brannalarmen utløst til sammen 5 ganger i løpet av høsten 2024. Styret har i ettertid arbeidet mye med å finne frem til årsaksforholdet til konsentrasjon av mat- og stekos i ventilasjonskassene og under tak i 6. etg.

Fagkompetanse er engasjert og har foretatt gjennomgang av viftene i ventilasjons-kassene over tak, samt området under disse og over himling i 6. etg. Enkelte konkrete tiltak er gjennomført, bl.a. skifte av to detektorer fra optiske til termiske. Det har ikke blitt utløst noen ny brannalarm etter gjennomføringen av disse tiltakene.

Styret har en fortløpende dialog med brannvesenet, mht. hvilke tiltak som gjennomføres. Dette har medført at brannvesenet har valgt ikke å utstede de gebyrer som påløper ved mer enn to utrykninger til feil eller falsk alarm. Styret vil i løpet av 2025 fortsette arbeidet med denne saken.

#### Alarmsentral for brannvarsling

Styret ble i november informert om at enkelte reservedeler til sameiets brannalarmssystem, ikke lenger vil bli levert. Dette medfører behov for å bytte ut en sentral i systemet, da reservedeler til denne ikke er å oppdrive. Styret har akseptert et tilbud fra Bravida mht. de aktuelle elementene. I tillegg til disse delene vil det være behov for å bytte ut 57 av eksisterende detektorer, da alarmenheten i disse detektorene, ikke vil fungere med den nye sentralen. Installasjon av ny sentral samt montering av nye detektorer, der dette er aktuelt, vil bli gjennomført i løpet av januar 2025.

Under kontroll i november av anlegg for nød-og ledelys, ble det avdekket enkelte mangler som det er igangsatt tiltak for å få bragt i orden.

Styret har i siste halvår av 2024 arbeidet mye med brannsikringstiltak. Det er utarbeidet ny branninstruks samt regler for brannvern. Disse er gjort kjent via Vibbo, samt slått opp på oppslagstavlene i sameiets syv inngangspartier. Det samme gjelder for varslingsplan ved en eventuell gasslekkasje. Styret vil igjen få understreke at det er helt avgjørende for alles sikkerhet at disse reglene følges.

Som en del av internkontrollen arbeider styret også med en plan for ivaretagelse av brann- og el-sikkerheten i sameiet

#### Ladeanlegg for el-biler

Sameiet har investert i infrastruktur for lading av elbiler. Systemet omfatter distribusjon av energi, samt datasystem for laststyring (LMS)/lastbalansering. Den enkelte bruker/sameier har kjøpt ladeboks inkludert kabling og boks med vern som er festet til skinnepakke. Kommunikasjonen mellom LMS og ladestasjonene har i 2024 vært plaget av manglende stabilitet, noe som har medført problemer rundt lastbalansering samt innrapportering av forbruk. Et av styrets medlemmer, Jostein Ween Grav, har meget god kompetanse innenfor dette fagfeltet. Han har lagt ned mye arbeid i å gå grundig igjennom det eksisterende anlegget, og har kunnet påpeke forhold som ikke er i overensstemmelse med den standard som er forutsatt for distribusjonssystemet. Det er under dette arbeidet også avdekket forhold som medfører at enkelte ladepunkter ikke har fungert.

Sameiets administrator for bruken av ladeanlegget, Current, er avhengig av at det er kommunikasjon med den enkelte boks. Så lenge det stort sett er mangel på strøm- og/eller kommunikasjonstilknytning, er det Bravida som styret forholder seg til. Det vil også være situasjonen for eierne av de enkelte ladebokse.

Det har i løpet av høsten 24 foregått et forholdsvis omfattende arbeid med utskifting av kabling, som ikke har vært iht. forutsetningene. Til tross for dette har det under tiden oppstått utfordringer med kommunikasjonen.

Bravida har konkludert med at denne situasjonen vil bedre seg ved å gå over til en annen produsent av ladebokser, Charge Amp. Disse boksene kan også baseres på laststyring fra Current. Styret har etter en helhetsvurdering konkludert med at det legges opp til å kunne gå over til ny produsent av ladebokser. Så vel driftsmessig som økonomisk vil disse boksene kunne utgjøre en bedre løsning for brukerne. Denne type bokser vil primært være av interesse for nye brukere. Anlegget og anleggets administrator, vil kunne betjene både de nye og de eksisterende boksene.

Eiere av eksisterende bokser vil antagelig ikke være interessert i å bytte ut disse, for eventuelt etter at 5-års fristen i Lov om forbrukskjøp er utløpt. Ved eventuelt bytte av boks har Bravida utarbeidet et eget tilbud. Styret presiserer at det ikke er nødvendig å bytte eksisterende bokser, da anlegget vil fungere for både disse og nye bokser.

De nye boksene baseres på kommunikasjon via trådløse sendere. Bravida vil derfor i løpet av januar 2025 installere nødvendig antall sendere for å betjene boksene trådløst. Det ble i desember, på plass 12 i den øvre garasjen, montert en ladeboks av den nye typen. Denne boksen har direkte «sikt» til ruten i el-rommet, og fungerer dermed uten montering av nye sendere. Erfaringene med denne boksen har vært positive.

Bravida Norge AS fungerer overfor sameiet som leverandør av flere typer tjenester innenfor energi og sikkerhet. For styret har det vært viktig at sameiet mottar de aktuelle tjenestene innenfor avtalt tidsramme og med nødvendig kvalitet.

For å bidra til oppnåelse av disse målsettingene har styret i løpet av fjerde kvartal 2024 hatt flere møter med selskapets lokale avdelingsleder, der sameiets behov er blitt presisert.

I årsberetningen for 2023 ble det orientert om at Bravida Norge AS v/Bravida Charge overtok som administrator for ladeanlegget med virkning fra 1. juli 2023. Som fortløpende orientert om på Vibbo var det en del utfordringer forbundet med utførelsen av administrators funksjon. Det tidligere styret var ikke tilfreds med situasjonen og ga i løpet av 1. kvartal 24, beskjed om at det, i forhold til den inngåtte driftsavtalen, forelå mislighold fra administrators side. Den 27. mai 2024 mottok styret en e-post fra Bravida Norge AS om at selskapet hadde besluttet å avvikle administrator-tjenesten. Dette resulterte i at styret, etter undersøkelser i markedet, med virkning fra 28. juni, inngikk avtale med Current som administrativ leverandør av softwaretjenesten for styring og drift av ladepunktene.

#### Sameiets 7 heiser

Fra 1. januar 2024 overtok OTIS ansvaret for levering av service- og vedlikeholdstjenester når det gjaldt sameiets 7 heiser. OTIS var det selskapet som opprinnelig leverte og monterte heisene, og som bør ha den beste kompetansen til å kunne levere de avtalte tjenester. I tillegg til de tiltak som OTIS er forpliktet til å gjennomføre iht. serviceavtalen med sameiet, ble det av selskapet avdekket behov for en del større vedlikeholds- og utbedringstiltak. Styret anmodet om å motta et eget tilbud på disse tiltakene, herunder en angivelse av behovet for gjennomføring av de enkelte tiltak. Styret mottok tilbudet den 6. juni, og i styremøtet den 11. juni ble tilbudets enkelte poster gjennomgått. Styret fant etter en total gjennomgang av tilbudet at det ikke var noen av de anbefalinger som der var presentert, som ikke burde følges. Styret kan ikke ta ansvaret ved å unnlate å gjennomføre anbefalte tiltak, som har med heisenes driftssikkerhet å gjøre. Samtlige av disse tiltakene er i ettertid gjennomført. I tillegg til disse arbeidene, oppsto det i løpet av høsten et brudd i et av beltene til heisen i 23B, slik at dette måtte skiftes.

For de samlede service-/utbedrings- og reparasjonstiltakene, har styret mottatt fakturaer på til sammen ca. kr. 400.000,- i løpet av 2024. Dette er som ovenfor anført, tiltak som man ikke kan diskutere om man ønsker gjennomført eller ikke, dersom man skal kunne opprettholde driften av heisene. Med utgangspunkt i de tiltak som er gjennomført i 2024, vurderer styret situasjonen for 2025 til å kunne bli en tilnærmet normalsituasjon når det gjelder service-tiltak. Alderen på heisene medfører imidlertid at behov for reparasjonstiltak kan oppstå. Det er derfor i budsjettet tatt høyde for eventuelt skifte av to belter. Dette i tillegg til de faste service-/vedlikeholdskostnadene.

Som følge av de mange inntrufne forhold med derav følgende behov for utbedringstiltak, innenfor den totale eiendomsmassen, fant styret det allerede i desember korrekt å informere om at resultatregnskapet for 2024, ville få et negativt resultat. Det ble samtidig informert om at sameiets finansielle stilling, herunder likviditetssituasjon, imidlertid var av en karakter, som fullt ut kunne bære underskuddet, og forsvare videre drift. Det ble i den sammenheng minnet om at det er viktig å være oppmerksom på at de gjennomførte utbedrings-/vedlikeholdstiltakene, har bidratt til en opprettholdelse, og til dels økning, av bygningsmassens, herunder de enkelte seksjoners, verdi.

#### Samarbeidspartnere – service-/vedlikeholdsavtaler.

Styret har i likhet med foregående år også i 2024, foretatt en gjennomgang av sameiets serviceavtaler med tjenesteleverandører. Dette for å sikre at disse til enhver tid, på en best mulig måte, så vel økonomisk som praktisk, dekker sameiets behov. Ved denne gjennomgangen blir også eksisterende samarbeidspartners prisnivå vurdert opp mot andre leverandører innen tilsvarende fagområder. Gjennom dette arbeidet er det oppnådd forbedringer i enkelte av de løpende avtalene. Dette arbeidet vil, ved bistand fra den kompetanse og markeds-kunnskap som en driftslederfunksjon kan bringe inn, ytterligere intensiveres i 2025.

Det er ovenfor referert til avtaler innen elektro og sikkerhet, samt vedlikehold av sameiets heiser. Av andre fagområder hvor sameiet har løpende avtaler kan nevnes; strøm- og fjernvarmelevering, ventilasjon, nett-/TV-tilkopling, renovasjon, gassinstallasjoner, garasjeporter, brannvesenet, snømåking og vaktmester-tjenester. Under tema-siden på Vibbo vil man som sameier/beboer kunne finne nærmere informasjon om flere av disse tjenestene.

#### Ansvarsområder, bruks- og eiendomsrett

Det vises til tidligere informasjon i årsberetningen for 2022 samt til orientering på års- og beboermøtene i 2023 og 2024. Styret har i forbindelse med områdene mot kanalen, også i 2024, hatt kommunikasjon med Tønsberg kommune, vedr. drifts- og vedlikeholdsansvaret. Disse forholdene synes nå i all hovedsak avklart.

Når det gjelder vei- og parkeringsområdet mellom sameiet og Dokka, har kommunen ansvaret for snømåking. Vinteren 2024 ble det gjennomført ved at man måket opp en stor haug med snø foran trappen opp til atriumet. Denne haugen var av en størrelse som under tiden gjorde det vanskelig å komme frem til trappen. Dette ville også hindret brannvesenets adgang ved eventuelt behov. Dette ble ved flere anledninger, i skriftlig form, tatt opp med kommunen, uten at den nødvendige reaksjon ble oppnådd. Ved eventuelle behov, vil styret følge opp denne saken vinteren 2025.

Sameiet har heller ikke i løpet av 2024 fått noen nærmere avklaring overfor Tønsberg kommune når det gjelder spørsmålet om eiendomsrett til deler av området mellom Rambergveien 23 og 17. Overfor grunneier, Selvaag Bolig, er de nødvendige formelle spørsmål avklart.

#### Diverse

##### Dugnad og garasjevask

Det ble avholdt dugnad den 27. april, hvor det ble ryddet og vasket i felles-områder, trær og busker ble beskåret, det ble plantet i bed/krukker, renset i sluk og rister, samt kjørt bort avfall. Avslutningsvis ble det servert vaffer, som

sammen med kaffe og mineralvann dannet rammen for den sosiale delen av arrangementet.

Den 30. april ble det ved engasjering av Vaktmesterservice Vestfold AS foretatt vask av garasjegulv.

#### Kontroll av gassanlegg

Den myndighetspålagte gasspeiskontroll ble foretatt i perioden den 21. til den 25. oktober. Det var dessverre mange sameiere som ikke forholdt seg til den av styret utsendte informasjon om kontrollen, med den følge at gassanlegg og peis i deres leiligheter ikke ble kontrollert. Nye kontroller ble utført ved to datoer i desember. Dette er en myndighetspålagt kontroll, og det er den enkelte sameier som er ansvarlig for at peisen i vedkommendes leilighet blir kontrollert.

Teknisk Service v/Steinar Bua utførte kontrollen på vegne av Norsk Gassnett. Det har imidlertid i ettertid vist seg at manglende informasjon mellom eier av nettet, Norsk Gassnett, og kontrollør, medførte enkelte misforståelser når det gjelder leiligheter hvor gasspeisen er koplet ut.

#### Sameiers ansvar

I årsberetningen for 2023 ble det informert om forhold som gjorde at styret fant det nødvendig å presisere at selv om en sameier leier ut sin seksjon, er sameieren ansvarlig overfor sameiet når det gjelder seksjonens bruk.

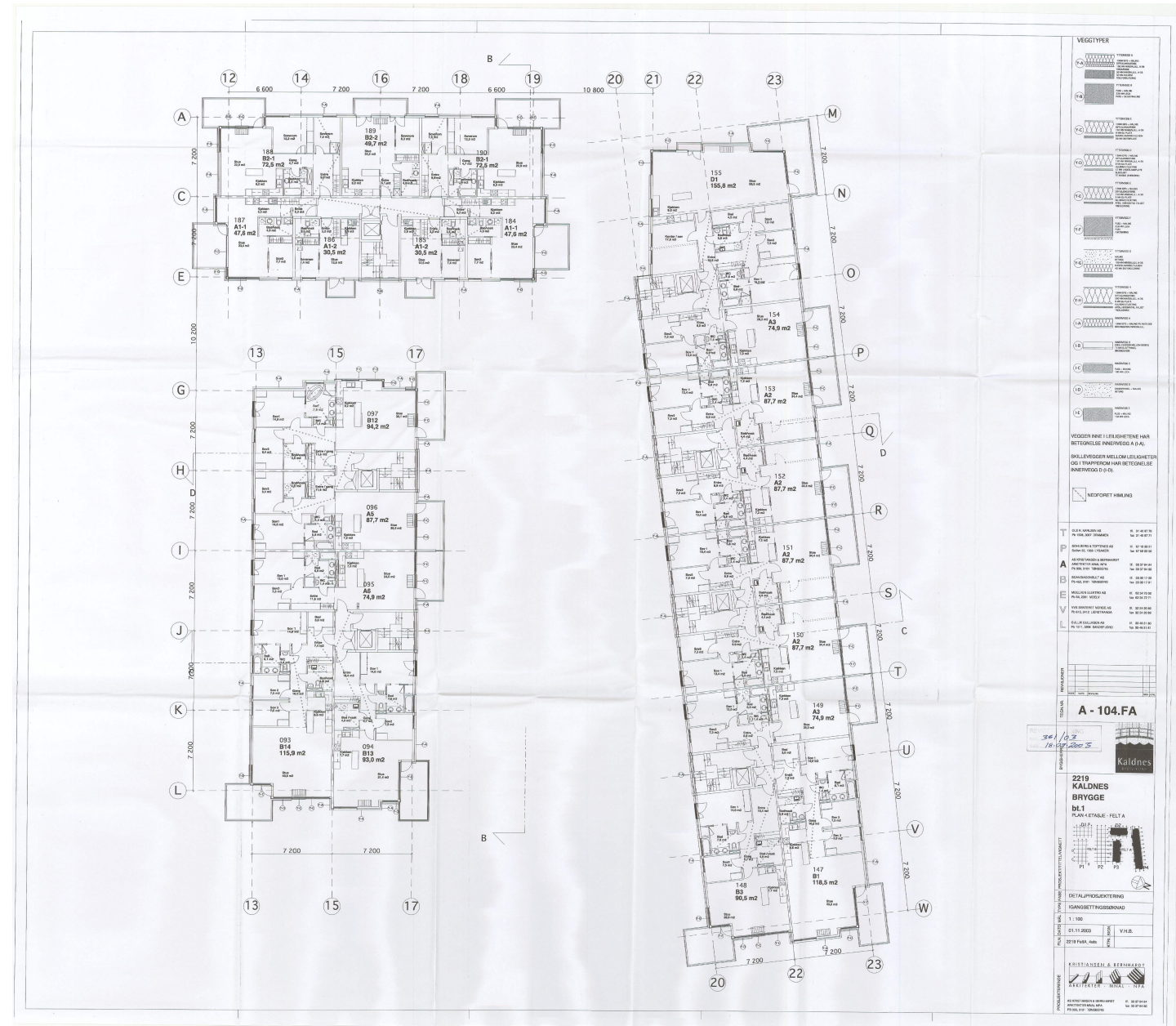
Sameiere har, iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter, adgang til å leie ut sin seksjon, og det er også adgang til fremleie. Dette forutsetter at leietaker følger de regler som gjelder for bruk av seksjonen. Eventuelle brudd på lover, vedtekter og husordensregler fra den som benytter seksjonen, vil av styret bli tatt opp med sameier. Seksjonseieren er i utgangspunktet den som overfor sameiet er ansvarlig for ureglementert bruk av seksjonen.

Styret vil også få minne om at utleier står ansvarlig for å informere leietaker om forhold som denne, som beboer i sameiet, bør være informert om. Gjennom å få leietakeren lagt inn på Vibbo, vil man som utleier, om ønskelig, bidra til at leietakeren kan motta nødvendig informasjon angående driften av sameiet.

#### Økonomi – Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Årsregnskapet for 2024 viser et negativt resultat, stort kr. 726.379-mens det var budsjettert med et overskudd stort kr. 738.530,-. Årsaken til denne differansen skyldes, som ovenfor beskrevet, flere uforutsette hendelser og omstendigheter, som krevde straktiltak, i form av reparasjoner og utbedringstiltak. De samlede kostnader under regnskapsposten; Drift og vedlikehold, beløp seg i 2024 til kr. 2.225.724,-. Det budsjetterte beløpet utgjorde kr. 975.000,-. Differansen blir på kr. 1.250.724,-. Hovedårsaken til denne store differansen var kostnadene forbundet med prosjektet; rustangrep på bærende konstruksjon, vanninnsg i underetasjen. Det henvises her til det som foran er anført under avsnittet; prosjekter gjennomført i 2024. Dette prosjektet ble gjennomført i tidsrommet primo mai til medio oktober. Som anført foran måtte prosjektet betydelig utvides, og man støtte på





**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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, 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 trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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 utendørs 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.



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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, kakertakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 bygningforsikring. 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 bygningforsikring 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 [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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 Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.*

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. 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. Kjøper 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 kjøper 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

Eiendomsmeidlerforbundet

### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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.
- Les 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 bygningsskyndige – 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!

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene 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 bygningsskyndige 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.**

### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
 Noe saktakst.no  
 NEF.no  
 Forbrukerrådet.no  
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
 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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. 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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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 (hemmeilig) 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 budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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 ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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 fulltmektig.

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, budgiver 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

#### 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.

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260094

**Adresse:** Rambergveien 21, 3115 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 1003, BNR 303, snr 93 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

**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 budgivning og at jeg/vi har besøkt 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 27.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)