NORDVIK

Gamle Ramnesvei 7E

2 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gamle Ramnesvei 7E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
108	Vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og moderne 3-roms i Sem Hageby | 2 bad | En-suite løsning | Solrik balkong | Carport m/lader | Lave kostnader

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**101 350,-**
Totalpris	**4 101 350,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 221,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

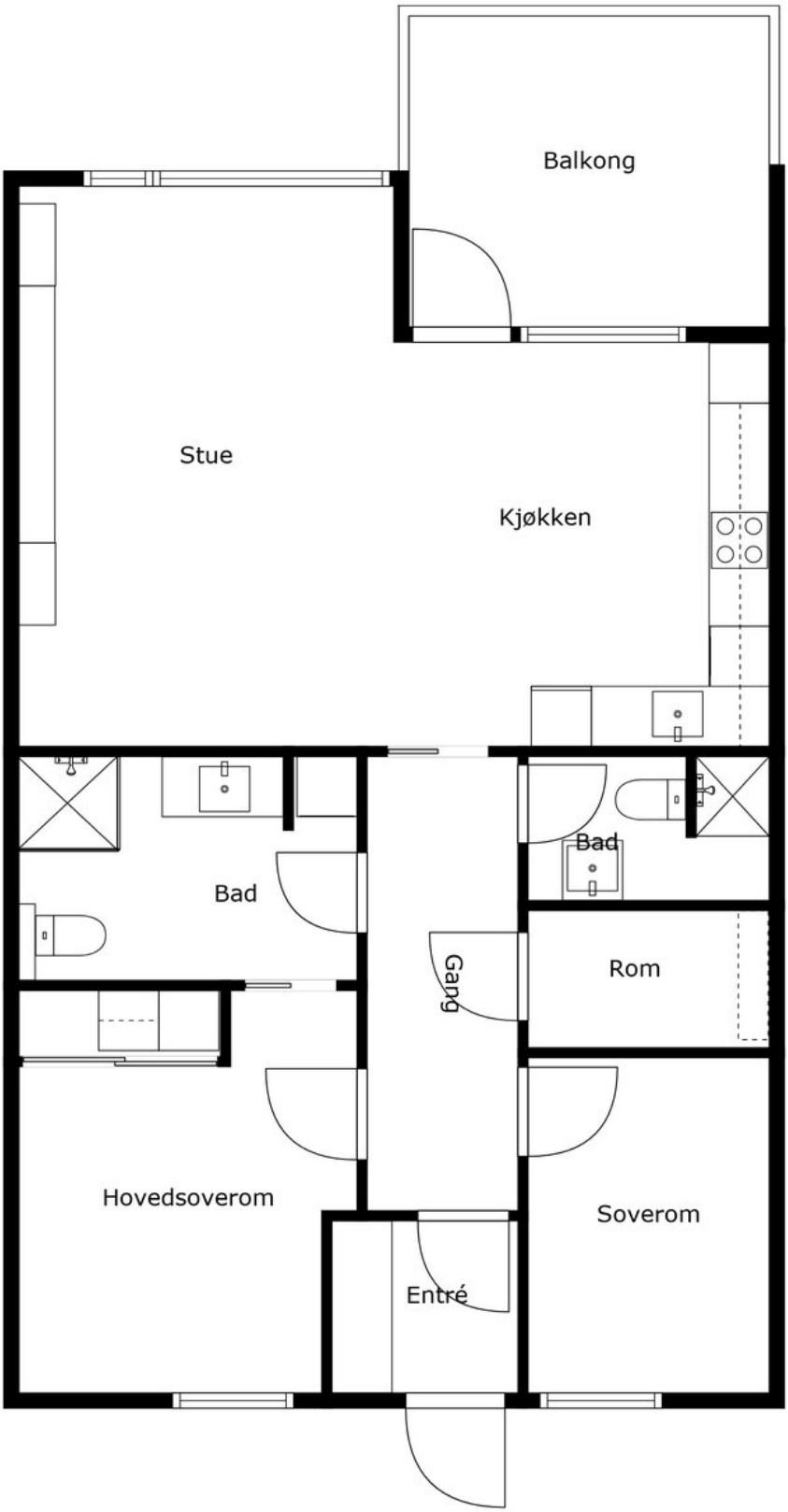
Nordvik Tønsberg har gleden av å presentere en moderne og tiltalende leilighet med gjennomtenkt planløsning og gode kvaliteter. Leiligheten byr på et romslig og delikat bad med separat toalett, to lyse soverom samt en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig atmosfære. Her får du en bolig med god standard, smakfulle detaljer og en attraktiv beliggenhet på Sem.

Høydepunkter:
Arealeffektiv planløsning
Lave felleskostnader
Stor, solrik balkong på ca. 11 kvm
Åpen stue- og kjøkkenløsning (HTH-kjøkken)
En-stavs parkett i lys, hvitpigmentert eik
Utvendig bod på ca. 5 kvm
Innvendig bod på ca. 4 kvm
Carport med lader

Velkommen til visning – dette er en bolig du bør oppleve!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 89 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.




BOSCH








































© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av E


AutoWater Plus
Hygiene Plus
programme








© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av






7e



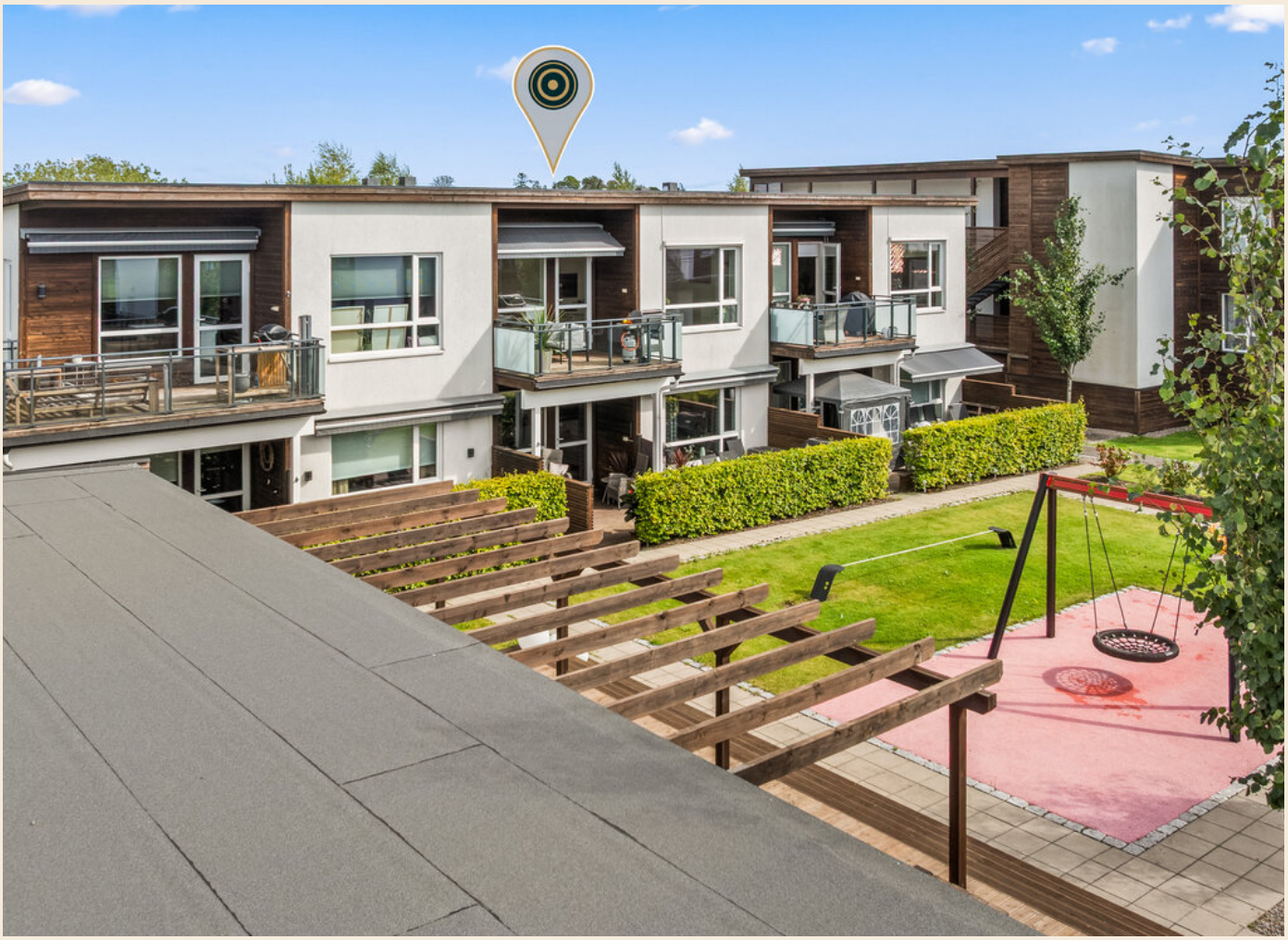


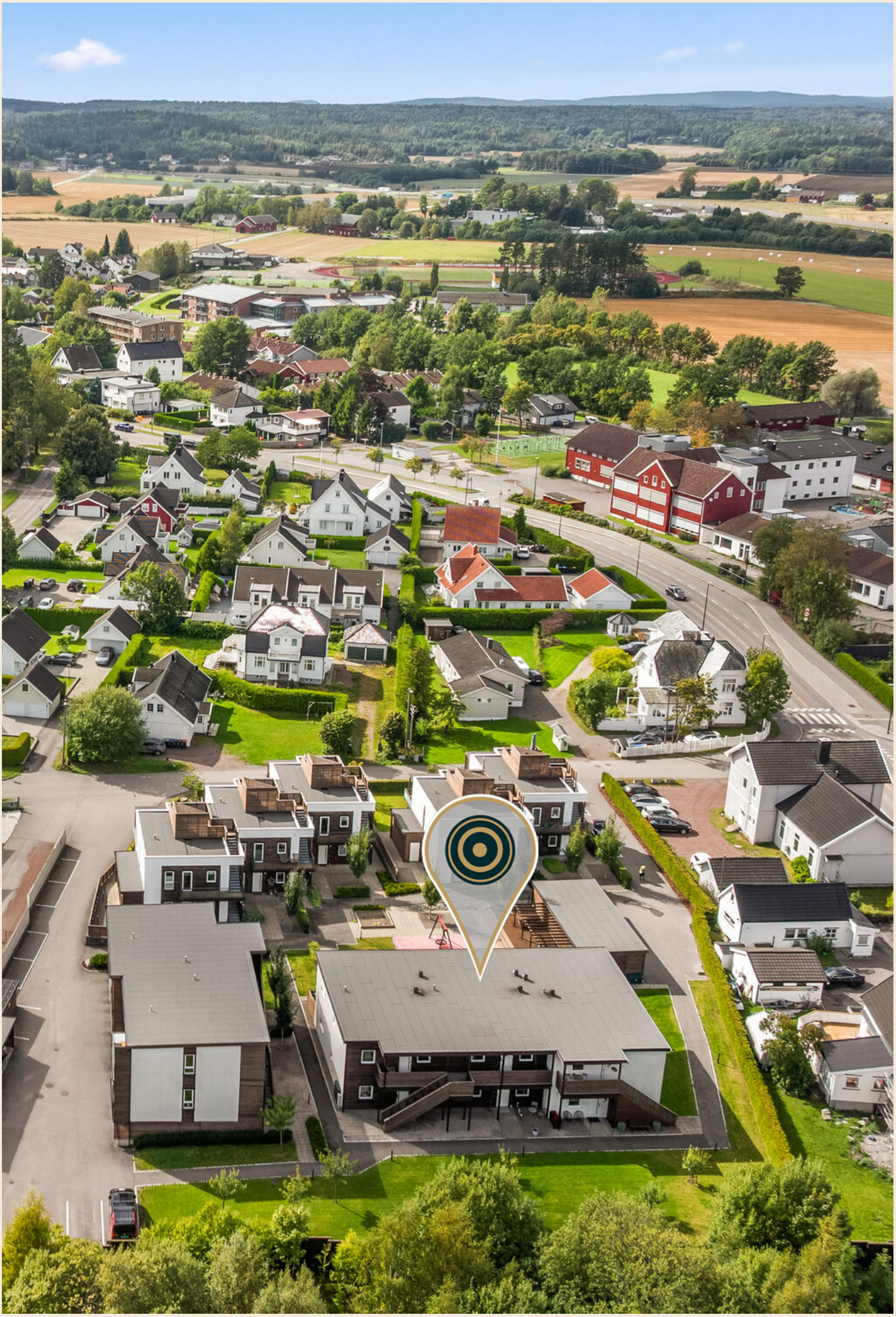












Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0171/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Ramnesvei 7E, 3170 SEM
Gnr 43, bnr 40, snr 9 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selgere
Anders Slydal
Linnea Jacoby Aasrum

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
100 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 101 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 114 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Areal
2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Bad, Gang, Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bod
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp. Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er gjort en mindre endring ved teknisk rom/toalett. Reviderte tegninger datert oktober 2016 stemmer med dagens bruk. Det er utført noe arbeider på el-anlegget ila de siste 5 årene.

Solforhold
På sommerhalvåret det flotte solforhold fra ca. kl. 11.00

helt til ca. kl. 23.30 på balkongen!

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har et internt bruksareal (BRA-i) på 84 kvm.

2. etasje:
Entré, gang, lys stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, 2 bad (hvorav ett med opplegg for vaskemaskin), samt en innvendig bod på ca. 4 kvm.

Utvendig:
Solrik balkong på ca. 11 kvm (oppgitt areal).
Utvendig bod på ca. 5 kvm.
Carportplass i felles anlegg.

Standard
Gamle Ramnesvei 7E er en tidsriktig og innflyttingsklar leilighet som bærer preg av gode materialvalg og en gjennomtenkt planløsning. Leiligheten ble oppført i 2017 etter TEK10-standard.

Stue og kjøkken:
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. På gulvet er det lagt en lekker en-stavs parkett i hvitpigmentert eik, som gir en lun og eksklusiv følelse. Kjøkkenet er fra anerkjente HTH og er utstyrt med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Her er det lagt til rette for både matglede og sosialt samvær.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 11 kvm. Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret, og med sol fra ca. kl. 11:00 til 23:30 midtsommers, er dette den perfekte plassen for både morgenkaffe og sene grillkvelder.

Soverom og bad:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med en praktisk integrert garderobeløsning. Dette rommet har også direkte adkomst til ett av leilighetens to bad ("en-suite"). Det andre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller et romslig kontor. Begge badene er flislagte og utstyrt med moderne innredning, vegghengte toaletter og dusjsoner. Det ene badet har i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Teknisk og vedlikehold:
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning som sikrer et godt inneklima.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger egen biloppstillingsplass i carport med lader. Det er også rikelig med gjesteparkeringer dersom man trenger flere p-plasser.

Det er montert Garo elbillader 32 A. Det legger på et beløp på kr 300 pr måned på felleskostnadene for frilading.

Modernisering og påkostninger
- 2023: Malt alle rom
- 2023: Bygd om og malt vegghengt TV-benk
- 2024: Beiset terrassebord på balkong
- 2024/2025: Skiftet ut diverse dimmere, brytere og termostater til Plejd smartstyring. Kan styres både fra app på mobil eller som vanlig bryter/dimmer/termostat.
- 2025: Skiftet ut spotter i entré og gang.
- 2025: Bygd bokhylle i stue for mer oppbevaring

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Arbeid på våtrom; Underlimt et par løse fliser. Fuget på nytt mellom flisene og i dusjen. Gjort av ufaglært.
- Fra salgsoppgave 2023: Badet er fra byggeåret, og det finnes en enkel FDV dokumentasjon fremvist av tidligere eier. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt WC, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Basert på tidligere eiers dokumentasjon har vegghengt WC sealingbag.
- HWA har gått over den hvite muren på fasaden nabobygningen i sameiet. Ikke gjort noe på dette bygget.
- vårt eie har Horten Elektro Service AS skiftet ut spotter i gang og entré, flyttet en stikkontakt i stue og skiftet ut diverse brytere, dimmere og termostater til Plejd smartstyring. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Det er nevnt i tidligere tilstandsrapport fra før vårt eie: Det er i 2020 montert spotter i stue og på kjøkken av faglært elektriker, men det foreligger ikke dokumentasjon som vi har funnet på dette.
- Ligger sluttkontrolldokument på minnepenn fra Norges Elektro fra bygningsår.
- Vi har snakket med tidligere eier som sier at elbil lader ble oppført under bygging av boligene i 2017/2018. Det foreligger FDV dokumentasjon på lader i fra Norges Elektro på minnepenn, men ingen samsvarserklæring som vi har funnet.
- Årlig kontroll på ventilasjonsaggregat utført av Bryn byggklima, dette er inkl i felleskostnader.
- Fra takstmann 2023: Da det er gitt ferdigattest må det antas at forhold vedrørende randomsperre er ivaretatt.
- Bom i noen fliser på det store badet. Baderomsplate på vegg i dusjen buler noe ut. Det er tatt hull fra stue og målt med fuktmåler, og ikke funnet noe tegn på fukt. Fikk TG2 i 2023. Vi har bare fulgt med på dette jevnlig, ikke vært noe problem.
- Ikke i vår leilighet eller vårt bygg. Men det var en vannlekkasje hos en nabo i et annet bygg i 2024. Dette medførte full kontroll av alle vannskap i sameiet. Dette ble utført av Rørlegger Terjesen høsten 2024.
- Det ble oppdaget 2 sølvkre under innflyttingsprosess. Satte ut feller for sikkerhetsskyld, ikke sett noen siden.

- I forrige tilstandsrapport står det: NILAN pumpe på det lille toalettrommet fra byggeår. Utført en reparasjon i 2021 som garantisak. Vi har ikke hatt noen problemer under vårt eie.
- Gjennomført tilstandsrapport og arealoppmåling; Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2023.
- Vestfold fylkeskommune har vedtatt planer for bypakke Tønsberg, som omhandler utbygging av veien mellom e18 og Jarlsberg. Sånn vi har forstått det så har dette prosjektet oppstart i 2027 og er planlagt ferdig i 2028. Vil trolig medføre noe veiarbeid i nærheten.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer: Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.
Dører: Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med impregnert tredekke. Rekkverk i stål og glass.
Vurderingen er basert på det som kan observere fra selve terrassen.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag e.l. Det er kontrollert stue/kjøkken og vindfang. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasje 2 - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:. Platen er noe buet inne i dusjsonen. Det er noe utett ved rørgjennomføringer under vasken. Det er ingen tegn til fukt eller svelling på plater. Ved hulltakning på baksiden ble det ikke registrert fukt som indikerer skader. Forventet levetid på baderomspanel er 7 til 14 år.
Konsekvens/tiltak: Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Dette tilsier at fare for fukt og skader øker og tiltak er påregnelig innen noe tid. Det bør tettes bedre ved rørgjennomføringer under vasken.

Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall til sluk men mindre en krav og deler av gulvet er flatt.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
-Stekeovn, kjøle-og fryseskap, platetopp og oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
-Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i gangen
- TV og veggfeste
- Bokhylle på gjesterom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmekabler i bad og i gangen
- Balansert ventilasjon
- Nilan Pumpe plassert på toalettrom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7670 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 221,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Felleskostnader: kr 2372,-
- Viken Fiber: kr 549,-
- Elbillading: kr 300,- (fastpris) - kun hvis man ønsker å bruke elbil lader.

Felleskostnadene inkluderer: Utvendig vedlikehold, gartner fellesarealer, bygningsforsikring, tv/bredbånd Viken Fiber (grunnpakke), el-bil lading, forretningsførsel, regnskapshonorar, brøyting/strøing, styrehonorar m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 17 287,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Standard renovasjon: 3668,00kr
- Rabatt fellesløsning: -553,20kr
- Vanngebyr: 4025,00kr
- Fastledd vann: 1388,05kr
- Avløpsgebyr: 6124,90kr
- Fastledd avløp: 2613,95kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- 300kr ekstra på felleskostnadene for fri El-bil lading.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 264 165,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 056 658,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber (grunnpakke) er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sem Hageby, orgnr. 820 184 602

Om sameiet
Sameiet er registrert i brønnøysundregisteret, med organisasjonsnummer 820 184 602.

Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 01.12.17.
Byggetrinn 1 består av B1 og B2 totalt 10 leiligheter.
Byggetrinn 2 består av B3 og B4 totalt 10 leiligheter.

Styreleder er: Live H Pedersen.

Forretningsfører
Heimtun Regnskap & Rådgivning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 000,- pr. 25.08.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 er ikke klart enda.
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 13 799,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 140,-
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres høst- og vårdugnad.
Leiligheten deler trappadkomst med naboenhet - her måkes det på tur om vinteren.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Frende forsikring
Polisenr. 1109226

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 864 kvm (Eiertomt)
Sem Hageby er et trivelig sameie med asfalterte stier som gir enkel tilgang gjennom området. Området byr på grønne arealer med gode møteplasser, samt en lekeplass. Helhetsinntrykket er ryddig og godt vedlikeholdt, med et rent og tiltalende miljø.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i hyggelige Sem Hageby, et etablert, trygt, rolig og familievennlige område. Her bor du i et trivelig nabolag med grønne fellesarealer, lekeplasser og nærhet til flotte turområder. Blant annet finner du både Fløyåsen og Ilene naturreservat i nærheten, perfekt for turer i variert natur, enten du liker å gå, løpe, sykle eller bare nyte frisk luft.

Sem sentrum ligger kun en kort spasertur unna. Her finner du matbutikker, apotek, bensinstasjon, frisør, blomsterbutikk, kafé og restauranter, med andre ord alt du trenger i hverdagen. For den aktive ligger treningssenteret rett i nærheten, lett tilgjengelig til fots.

Området byr på svært gode fritidsmuligheter. Like i nærheten finner du Sem friidrettsbane, fotballbane og håndballbane, som gjør det enkelt å delta i idrettsaktiviteter for både barn og voksne.

Det er kort vei til Tønsberg sentrum, som byr på et bredt spekter av kultur- og fritidstilbud. Her finner du shopping, restauranter, kaféliv, kino, konserter, festivaler og et levende bymiljø, samtidig som kystperlene på Nøtterøy og langs Oslofjorden ligger bare en kort biltur unna.

Sem kombinerer dermed det beste av to verdener: et trygt, grønt og barnevennlig nabolag med gode hverdagsfasiliteter, og nærhet til alt Tønsberg har å tilby.

Bebyggelse
Boligbygg med flere boenheter.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp ligger kun fem minutters gange fra eiendommen, med hyppige avganger til Tønsberg rutebilstasjon i sentrum. Derfra har du gode togforbindelser videre både mot Oslo og Skien.

Skoler og barnehager
Det er flere skoler og barnehager i området. Se vedlagt nabolagsprofil og ta eventuelt kontakt med Tønsberg kommune for å kontrollere evt. ledige plasser.
Leiligheten sogner til Sem skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.06.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen

garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er gjort en mindre endring ved teknisk rom/toalett. Reviderte tegninger datert oktober 2016 stemmer med dagens bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Gamle Ramnesvei 11, datert 18.6.2014, med planid: 3905 20130080. Reguleringsformålet er:
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse. 858.93m2
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. 1277.92m2
- Gårdsplass. 25m2
- Gatetun. 1301.42m2
- Lekeplass. 100.83m2
- Uteoppholdsareal 805.12m2
- Utforming 215.13m2

I gjeldende kommuneplan datert 3.4.2024 er eiendommen avsatt til :
- Boligbebyggelse - nåværende. 4864.5m2
- Ras og skredfare. 4864.79m2

Vestfold fylkeskommune har vedtatt planer for Bypakke Tønsberg. Planene innebærer blant annet utbygging av veistrekningen fra E18-avkjøringen ved Sem og videre til rundkjøringen ved Jarlsberg travbane. Selger er kjent med at de skal bygge ut veien på nedsiden av boligen, ifbm bom-planene, men det er usikkert når arbeidene starter, samt når de skal være ferdige.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:
17.09.1929 - dokumentnr. 900429 - BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om generende virksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 43 BNR: 40
Meglers kommentar: Gjerdeplikt for eieren og bestemmelse om at det ikke må drives industriell bedrift iflg. skjøte. Se skjøte vedlagt.

14.07.1936 - dokumentnr. 1741 - BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3905 GNR: 43 BNR: 40
Meglers kommentar: Betingelser for eieren for tillatelse til å legge vannledning gjennom Ramnesveien. Se erklæring vedlagt.

27.10.1966 - dokumentnr. 504431- BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 43 BNR: 40
Meglers kommentar: Tillatelse til å legge vannledninger under eiendommen med gbnr. 43/40. Se avtale vedlagt.

02.10.1969 - 504806 - BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 43 BNR: 51
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 3 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 43 BNR: 40
Meglers kommentar: Naboerklæring, med tillatelse til å oppføre garasje i en avstand inntil 3 meter fra felles eiendomsgrense. Se avtale vedlagt.

11.03.1991 - dokumentnr. 2877- JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 43 BNR: 40
2023/730072-1/200 07.07.2023 09:49 - kan ses ved henvendelse til megler.

GRUNNDATA
01.12.2017 - dokumentnr. 1345287 - SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 9 Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 84/1656 2020/459522-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0704 GNR: 43 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 9
2024/347400-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 43 BNR: 40 FNR: 0 SNR: 9

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 43/40 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 32 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 4 500,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører faktnr. 25186 kr. 1 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-

Samlet skal selger betale kr. 108 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

Megler
Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG

Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gamle Ramnesvei 7E

Skoler

Sem skole (1-7 kl.)	252 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Vear skole (1-10 kl.)	502 elever, 30 klasser	7 min 4.2 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	188 elever, 7 klasser	9 min 6.3 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl...	268 elever, 16 klasser	11 min 6.9 km
Slottsfjellet videregående Ste...	56 elever, 3 klasser	8 min 5.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg		9 min

Sport

Semsbyen idrettshall	5 min
Sem Skole	6 min
Sporty24 Sem	8 min
Sporty24 Vear	4 min

Offentlig transport

Sem	Linje 01, N01, 124, 129	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon	Linje RE11, RX11	7 min 5 km
Sandefjord lufthavn Torp		16 min
Oslo Gardermoen		1 t 40 min

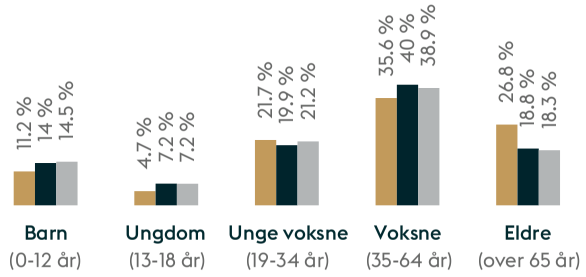
Barnehager

Aulerød barnehage (1-5 år)	13 barn	7 min 0.6 km
Semsløkka barnehage (1-5 år)	78 barn	10 min 0.9 km
Semsbyen barnehage (1-5 år)	37 barn	12 min 1 km

Dagligvare

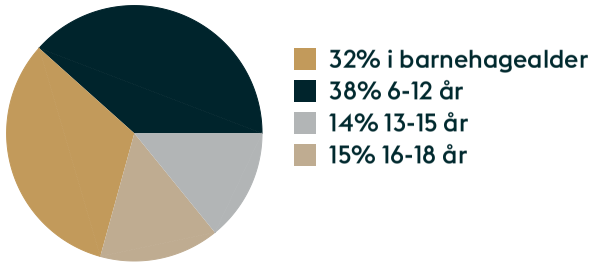
Rema 1000 Sem	5 min
Coop Extra Semsbyen	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Aulerød	491	250
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



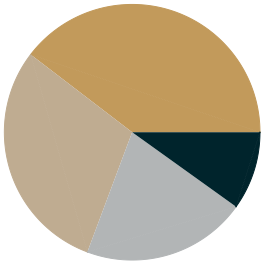
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sem	5 min
Coop Extra Semsbyen	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Boligmasse



- 40% enebolig
- 10% rekkehus
- 21% blokk
- 30% annet



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 2025

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Tilstandsrapport

Gamle Ramnesvei 7E , 3170 SEM
TØNSBERG kommune
gnr. 43, bnr. 40, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-2569 **Referansenummer:** IN2244

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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.

Gamle Ramnesvei 7E , 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 40
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Gamle Ramnesvei 7E , 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 40
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

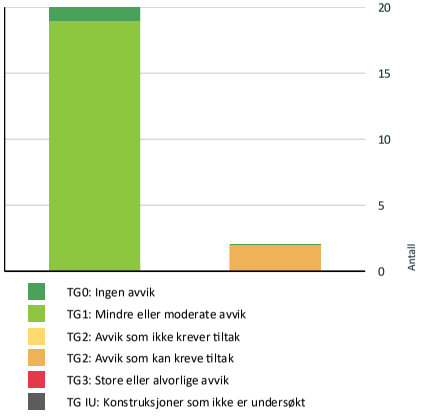
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Leiligheten er bygget i 2017 men etter TEK 10. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 2 etasje og det medfølger carportplass og bod på 5 kvm. Det er etter overtagelse vært enkelte mindre reklamasjoner. Dette gjelder vegghengt wc og noe fuger på badet. Det er av tidligere eier montert spotter i tak på stue/kjøkken. Det er også montert solskjerming og ny elektronisk lås på ytterdøren. Nåværende eier har utført arbeider på el-anlegget og forbedret noen fliser på badet.

Vurdering av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand.

Det må presiseres at leiligheten brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje og misfarginger. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert med isolert og støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk er utvendig panelt og deler med puss/ plater. Sperretak med pulttak form er tekket med asfaltpapp. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurder. Det henvises her til sameiet for opplysninger om eventuelle felles planlagte oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeåret. Basert på tidligere eiers dokumentasjon har vegghengt toalett Sealingbag. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

SPESIALROM Gå til side

Rommet inneholder vegghengt wc, innredning og servant. Fliser på gulv, baderomspanel på vegger og malte plater i taket. Basert på tidligere eiers dokumentasjon har vegghengt toalett Sealingbag. Ingen bom på flis ble registrert ved kontroll på tilfeldige valgte fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er montert NILAN pumpe som er plassert i på toalettrommet. Bereder funksjon er plassert inne i aggregatet. Denne er fra byggeåret og det er utført en reparasjon i 2021 som garantisak. Det utføres årlig vedlikehold og skifte av filter i regi av sameiet.

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Det er i 2020 montert spotter i tak på stue/kjøkken. Spotter i gang er nylig skiftet. Det er også endret en kontakt og skiftet en del brytere, kontakter og dimmere. Sikringsskap er plassert i boden. Hovedsikring på 32 amp. automatsikringer med 10 kurser.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

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

Det er gjort en mindre endring ved teknisk rom/toalett. Reviderte tegninger datert oktober 2016 stemmer med dagens bruk.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er gjort enkelte utbedringer med løse fliser i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall til sluk men mindre en krav og deler av gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurderingen er basert på at det er gitt ferdigattest og det skal da være utført nødvendige kontroller.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I stuen som er bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Gamle Ramnesvei 7E , 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 40
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2017

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregnert tredekke. Rekkverk i stål og glass. Vurderingen er basert på det som kan observere fra selve terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag e.l. Det er kontrollert stue/kjøkken og vindfang. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger.

TG 1 Radon

Bygget er opplyst oppført etter TEK som sette krav til radonsperre. Da det er gitt ferdigattest skal forhold vedrørende radonsperre være ivaretatt. Det settes ikke TG 0 da selve dokumentasjon mangler.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeåret. Basert på tidligere eiers dokumentasjon har vegghengt toalett Sealingbag.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Platen er noe buet inne i dusjsonen. Det er noe utett ved rørgjennomføringer under vasken. Det er ingen tegn til fukt eller svelling på plater. Ved hulltakning på baksiden ble det ikke registrert fukt som indikerer skader. Forventet levetid på baderomspanel er 7 til 14 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Dette tilsier at fare for fukt og skader øker og tiltak er påregnelig innen noe tid. Det bør tettes bedre ved rørgjennomføringer under vasken.



Tilstandsrapport

Eier har samsvarserklæring på minnebrikke levert av utbygger. Spotter montert i 2020 og arbeider utført i 2024/2025 er dokumentasjon som eier skal legge inn på boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere at utstyret ikke er fjernet samt funksjon på røykvarslere og apparatets alder før overtagelsen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Gamle Ramnesvei 7E , 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 40
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet inneholder vegghengt wc, innredning og servant. Fliser på gulv, baderomspanel på vegger og malte plater i taket. Basert på tidligere eiers dokumentasjon har vegghengt toalett Sealingbag. Ingen bom på flis ble registrert ved kontroll på tilfeldige valgte fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i gangen. Det er montert FlowStop inne i vannskapet og føler i kjøkkenbenk. Stoppekran er plassert i vannskapet. Terjesen AS har kontrollert vannskapet i 2024. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med aggregat plassert i egen nisje på toalettrommet. Se også vurderinger gjort under varmepumpe.

TG 1 Varmesentral

Det er montert NILAN pumpe som er plassert i på toalettrommet. Bereder funksjon er plassert inne i aggregatet. Denne er fra byggeåret og det er utført en reparasjon i 2021 som garantisak. Det utføres årlig vedlikehold og skifte av filter i regi av sameiet.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Det er i 2020 montert spotter i tak på stue/kjøkken. Spotter i gang er nylig skiftet. Det er også endret en kontakt og skiftet en del brytere, kontakter og dimmere. Sikringsskap er plassert i boden. Hovedsikring på 32 amp. automatsikringer med 10 kurser.

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.
   2017 Som bemerket i beskrivelsen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Dette basert på dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	84	5		89	10
SUM	**84**	**5**			**10**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad, gang, vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, bod	Utvendig bod	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort en mindre endring ved teknisk rom/toalett. Reviderte tegninger datert oktober 2016 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført noe arbeider på el-anlegget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	80	4

Kommentar

Leilighet — P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Gamle Ramnesvei 7E , 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 40
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

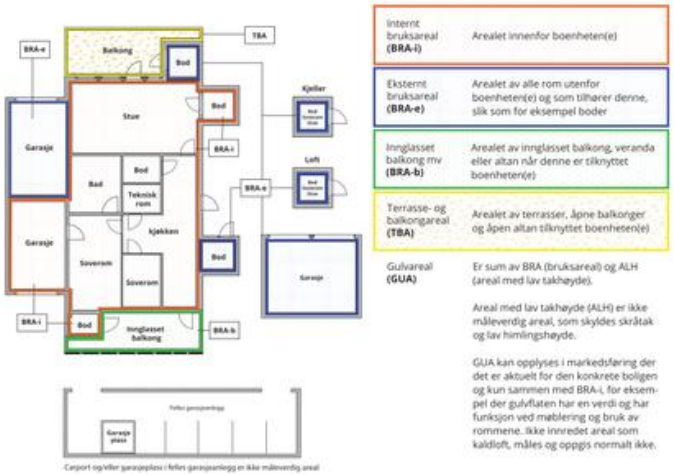
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	43	40		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Ramnesvei 7E

Hjemmelshaver
Slydal Anders, Aasrum Linnea Jacoby

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.06.2019		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.01.2016	Reviderte tegninger er datert i oktober 2016.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Ramnesvei 7E , 3170 SEM
Gnr 43 - Bnr 40
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IN2244

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. aug. 2025

Oppdragsnummer
25-0171/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Ramnesvei 7E, 3170 SEM

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Anders Slydal, Linnea Jacoby Aasrum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1109226
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Underlimt et par løse fliser. Fuget på nytt mellom flisene og i dusjen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra salgsoppgave 2023: Badet er fra byggeåret, og det finnes en enkel FDV dokumentasjon fremvist av tidligere eier. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt WC, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Basert på tidligere eiers dokumentasjon har vegghengt WC sealingbag.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Slydal, Anders	9578-5999-4-3844567	2025-08-30 18:18:01
Aasrum, Linnea Jacoby	9578-5999-4-3962996	2025-08-30 18:20:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Årlig kontroll på ventilasjonsaggregat utført av Bryn byggklima, dette er inkl i felleskostnader.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Fra takstmann 2023: Da det er gitt ferdigattest må det antas at forhold vedrørende randomsperre er ivaretatt.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Bom i noen fliser på det store badet. Baderomsplate på vegg i dusjen buler noe ut. Det er tatt hull fra stue og målt med fuktmåler, og ikke funnet noe tegn på fukt. Fikk TG2 i 2023. Vi har bare fulgt med på dette jevnlig, ikke vært noe problem.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HWA har gått over den hvite muren på fasaden nabobygningen i sameiet. Ikke gjort noe på dette bygget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vårt eie har Horten Elektro Service AS skiftet ut spotter i gang og entré, flyttet en stikkontakt i stue og skiftet ut diverse brytere, dimmere og termostater til Plejd smartstyring. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Det er nevnt i tidligere tilstandsrapport fra før vårt eie: Det er i 2020 montert spotter i stue og på kjøkken av faglært elektriker, men det foreligger ikke dokumentasjon som vi har funnet på dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ligger sluttkontrolldokument på minnepenn fra Norges Elektro fra bygningsår.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har snakket med tidligere eier som sier at elbil lader ble oppført under bygging av boligene i 2017/2018. Det foreligger FDV dokumentasjon på lader i fra Norges Elektro på minnepenn, men ingen samsvarserklæring som vi har funnet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår leilighet eller vårt bygg. Men det var en vannlekkasje hos en nabo i et annet bygg i 2024. Dette medførte full kontroll av alle vannskap i sameiet. Dette ble utført av Rørlegger Terjesen høsten 2024.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det ble oppdaget 2 sølvkre under innflyttingsprosess. Satte ut feller for sikkerhetsskyld, ikke sett noen siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: I forrige tilstandsrapport står det: NILAN pumpe på det lille toalettrommet fra byggeår. Utført en reparasjon i 2021 som garantisak. Vi har ikke hatt noen problemer under vårt eie.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2023.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Vestfold fylkeskommune har vedtatt planer for bypakke Tønsberg, som omhandler utbygging av veien mellom e18 og Jarlsberg. Sånn vi har forstått det så har dette prosjektet oppstart i 2027 og er planlagt ferdig i 2028. Vil trolig medføre noe veiarbeid i nærheten.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aasrum, Linnea Jacoby	2025-08-30	Slydal, Anders	2025-08-30

Identifikasjon

bankID Aasrum, Linnea Jacoby

Identifikasjon

bankID Slydal, Anders

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0171/25

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr 300,-		
DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 453.000,-	Seksjonens andel formue? Kr 23.000,-		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3055,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer:	Utv. vedlikehold, Tv/bredbånd, bilkading		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

NORDVIK

nordvikbolig.no

Sem Hageby

c/o Heimtun & Bryn Regnsk.kontor AS - Boks 1300
3105 Tønsberg

Vår ref: 25-0171/25
Tønsberg, 25.08.2025

Megleropplysninger på Gamle Ramnesvei 7E - gnr. 43, bnr. 40, snr. 9 (Ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Anders Slydal	Gamle Ramnesvei 7 E, 3170 Sem	24.01.1996
Linnea Jacoby Aasrum	Gamle Ramnesvei 7 E, 3170 Sem	03.10.1997

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Live H. Pedersen	Tlf.: 980 29 975	E-post.: live.halstensgaard@outlook.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 43	Bnr. 40	Snr. 9	Kommune Tønsberg
Sameiets org.nr:	820 184 602	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	ikke som er kjent	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Frende - 1109226			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

Nordvik Tønsberg
Org.nr: 925591270
Jernbanegaten 3
3111 Tønsberg

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

EIERSEKSJONSSAMEIET SEM HAGEBY

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte torsdag 6.mars 2025 kl 18.00 i Eierseksjonssameiet Sem Hageby på Sem Menighetshus

Følgende saker skal behandles:

1) Styrets årsberetning for 2024 (dersom den foreligger eller muntlig fremført)
2) Valg av møteleder og protokollfører
3) Valg av 2 personer til å undertegne protokollen
4) Årsregnskap 2024
5) Godtgjørelse til styret
6) Budsjett 2025
7) Valg av styremedlemmer (Styreleder Bente Berglund og ett styremedlem Jørgen Skovly Bø er på valg)
    a. Styre har følgende kandidater som har sakt seg villige til å stille til valg:
        - Styremedlem Live H Pedersen går inn som styre leder for 2 år
        - Benny Franzen, styremedlem (ett eller 2 år)
        - Julianne Skovly Bø (ett eller 2 år)
8) Valg av forretningsfører
9) Innkomne forslag fra sameierne

Forslag og merknader knyttet til ovennevnte saker sendes skriftlig eller pr. e-post til: Styreleder Bente Berglund på e-post: bente.berglund@duni.com innen torsdag 27.februar 2025

Andre saker og forslag framsatt på årsmøtet vil ikke bli realitetsbehandlet.

I sameie møte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon de eier.

Sameiere som ikke har anledning til å møte kan utferdige skriftlig fullmakt som må medbringes til møtet av stedfortrederen.

Tønsberg, 03/02 2025

For Eierseksjonssameiet Sem Hageby

Henning Heimtun (forr.fører)

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr: 5.000.-	Kontonummer for betaling: 1506.04.08782
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr: 1.500.-	Kontonummer for betaling: Faktureres
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her: Styreleder bør kontaktes for mer utfyllende info.

For Sem Hageby

Tønsberg 26.08.25
Sted, dato

Anne Toril Nicholson
Signatur

Heimtun Regnskap Rådgivning AS
Postboks 1300, 3105 Tønsberg

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.kvalshaugen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Christoffer Kvalshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3, 3111 Tønsberg

Telefon: +47 955 94 100
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no

EIERSEKSJONSSAMEIET SEM HAGEBY

RESULTATREGNSKAP 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Note		
Inntekter:							
Driftstilskudd	509 664	486 312	509 664	521 880	1		
Viderefakt Viken Fiber TV	135 160	119 760	126 960	131 760			
Andel strøm EL-biler	19 800	12 029	21 000	21 600	2		
Eierskiftegebyr	5 000	15 000	5 000	5 000			
Vedlikeholdsfond							
Renteinntekter							
Sum inntekter	**669 624**	**633 101**	**662 624**	**680 240**			
Utgifter:							
Styrehonorar	5000	5000	5 000	5 000			
Arbeidsgiveravgift	705	705	800	800			
Gave styremedlemmer (3x5000)	20 000	20 000	20 000	20 000		Herman 2024	
Strøm	70 179	62 637	68 000	75 000			
Viken Fiber TV	130 173	125 160	126 960	135 000			
Leie datasystemer	9 924	10 771	11 000	11 000			
Brøyting og strøing	70 932	111 594	80 000	35 000			
Avskrivninger snøfreser	2 331			10 800			
Rep. og vedl.hold bygning	30 723	16 005	50 000	50 000		Elektro	10000 ekskl mva
Serviceavtale ventilasjon	55 069	52 247	56 000	58 000		app	2400 ekskl mva
Renhold - vask av heis	2 250			3 000		Beising	
Tak over søpplerom		88 000				Vedlikeholdsplan	
Rep. og vedlikehold heis	4 175	3 963	9 000	9 000			
Vedlikehold uteområde	95 868	85 480	90 000	100 000			
Forretningsførsel/regnskapshonorar	42 158	37 508	45 000	45 000			
Forsikringspremie	111 309	80 219	85 000	115 000			
Bankgebyrer	2 357	2 181	2 200	2 500			
Annen kostnad	2 672	1 506	5 000	5 000			
Sum utgifter	**655 825**	**702 976**	**653 960**	**680 100**			
Overskudd	**13 799**	**-69 875**	**8 664**	**140**			

BALANSE PR. 31.12.24

	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler:		
Kundefordringer		
Snøfreser Yamaha - 2024	51 569	
Forskuddsbetalt forsikring	84 513	60 391
Bank 1506.04.08782	337 664	431 452
Sum eiendeler	**473 746**	**491 843**
Gjeld:		
Forsk.bet kunder	5 202	5 676
Leverandørgjeld	4 948	52 096
Forsk.trekk/aga	3 005	
påløpt kostnad	7 720	
Sum gjeld	**20 875**	**57 771**
Egenkapital		
Startkapital sameiere	100 000	100 000
Egenkapital 01.01	334 072	403 947
Årets resultat	**18 799**	**-69 875**
	452 871	**434 072**
Sum gjeld og egenkapital	**473 746**	**491 843**

Tønsberg, 31. des. 2024

Styreformann	Forretningsfører
Bente Berglund	Henning Heimtun
Sign	Heimtun Regnskap og Rådgivning AS
	Sign

Eierseksjonssameiet Sem Hageby

Note 1 - nytt driftstilskudd fra 01.01.2025

Driftstilskudd økes med KPI fra november 2023	2,40 %	509 664
til november 2024, 2,4%		521 880

Note 2:

Andel støm EL.biler kr 300.- pr. måned pr. bil	21 600

EIERSEKSJONSSAMEIET SEM HAGEBY

RESULTATREGNSKAP 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Note
Inntekter:					
Driftstilskudd	509 664	486 312	509 664	521 880	1
Viderefakt Viken Fiber TV	135 160	119 760	126 960	131 760	
Andel strøm EL-biler	19 800	12 029	21 000	21 600	2
Eierskiftegebyr	5 000	15 000	5 000	5 000	
Vedlikeholdsfond					
Renteinntekter					
Sum inntekter	**669 624**	**633 101**	**662 624**	**680 240**	
Utgifter:					
Styrehonorar	5000	5000	5 000	5 000	
Arbeidsgiveravgift	705	705	800	800	
Gave styremedlemmer (4x5000)	20 000	20 000	20 000	20 000	
Strøm	70 179	62 637	68 000	75 000	
Viken Fiber TV	130 173	125 160	126 960	135 000	
Leie datasystemer	9 924	10 771	11 000	11 000	
Brøyting og strøing	70 932	111 594	80 000	35 000	
Avskrivninger snøfreser	2 331			10 800	
Rep. og vedl.hold bygning	30 723	16 005	50 000	50 000	
Serviceavtale ventilasjon	55 069	52 247	56 000	58 000	
Renhold - vask av heis	2 250			3 000	
Tak over søpplerom		88 000			
Rep. og vedlikehold heis	4 175	3 963	9 000	9 000	
Vedlikehold uteområde	95 868	85 480	90 000	100 000	
Forretningsførsel/regnskapshonorar	42 158	37 508	45 000	45 000	
Forsikringspremie	111 309	80 219	85 000	115 000	
Bankgebyrer	2 357	2 181	2 200	2 500	
Annen kostnad	2 672	1 506	5 000	5 000	
Sum utgifter	**655 825**	**702 976**	**653 960**	**680 100**	
Overskudd	**13 799**	**-69 875**	**8 664**	**140**	

BALANSE PR. 31.12.24

	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler:		
Kundefordringer		
Snøfreser Yamaha - 2024	51 569	
Forskuddsbetalt forsikring	84 513	60 391
Bank 1506.04.08782	337 664	431 452
Sum eiendeler	**473 746**	**491 843**
Gjeld:		
Forsk.bet kunder	5 202	5 676
Leverandørgjeld	4 948	52 096
Forsk.trekk/aga	3 005	
påløpt kostnad	7 720	
Sum gjeld	**20 875**	**57 771**
Egenkapital		
Startkapital sameiere	100 000	100 000
Egenkapital 01.01	334 072	403 947
Årets resultat	**18 799**	**-69 875**
	452 871	**434 072**
Sum gjeld og egenkapital	**473 746**	**491 843**

Tønsberg, 31. des. 2024
6.3.2025

Styreformann	Forretningsfører
Bente Berglund	Henning Heimtun
Sign	Heimtun Regnskap og Rådgivning AS
	Sign

Eierseksjonssameiet Sem Hageby

Note 1 - nytt driftstilskudd fra 01.01.2025

Driftstilskudd økes med KPI fra november 2023	2,40 %	509 664
til november 2024, 2,4%		521 880

Note 2:

Andel støm EL.biler kr 300.- pr. måned pr. bil	21 600

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Sem Hageby

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet)
Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 01.12.17
Byggetrinn I består av B1 og B2 totalt 10 leiligheter.
Byggetrinn II består av B3 og B4 totalt 10 leiligheter.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, GNR 93, BNR 90 i TØNSBERG kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.
Kostnadene som er knyttet direkte til byggene, som øvrige bygg/ beboere ikke har tilgang til, fordeles direkte til berørte sameiere.
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Kostnader for drift og vedlikehold av heisen i bygg B1 (snr 1-4) skal deles likt mellom disse 4 seksjonene.
Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA (Bruksareal).

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av èn leder og to . andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 13
OM SAMEIERMØTET
Hver seksjon har stemmerett med èn stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha èn eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15
FORRETNINGSFØRER
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET
Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Tønsberg, 14/12.17

Utskriftsdato: 25.08.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Gamle Ramnesvei 7E, 3170 SEM								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr
Vanngebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	4025.00	1/1	0 %	4 025,00 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1388.05	1/1	0 %	1 388,05 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	6124.90	1/1	0 %	6 124,90 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2613.95	1/1	0 %	2 613,95 kr
					Sum	**17 286,70 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedFnr	Bygg og anlegg	Samferdsel
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Flaggstang	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Annet gjerde	MurFrittstående
Loddrett mur	Støyskjerm	Stikkrenne
Voll	Hekk	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru	Bru
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Europavegboks
Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn .	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg på bru	Veg på bru	Veg
Høydekurve	Lekeplass	Bebygd område
Annet		

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gamle Ramnesvei 7E 3170 SEM			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Utskriftsdato: 25.08.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Gamle Ramnesvei 7E, 3170 SEM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

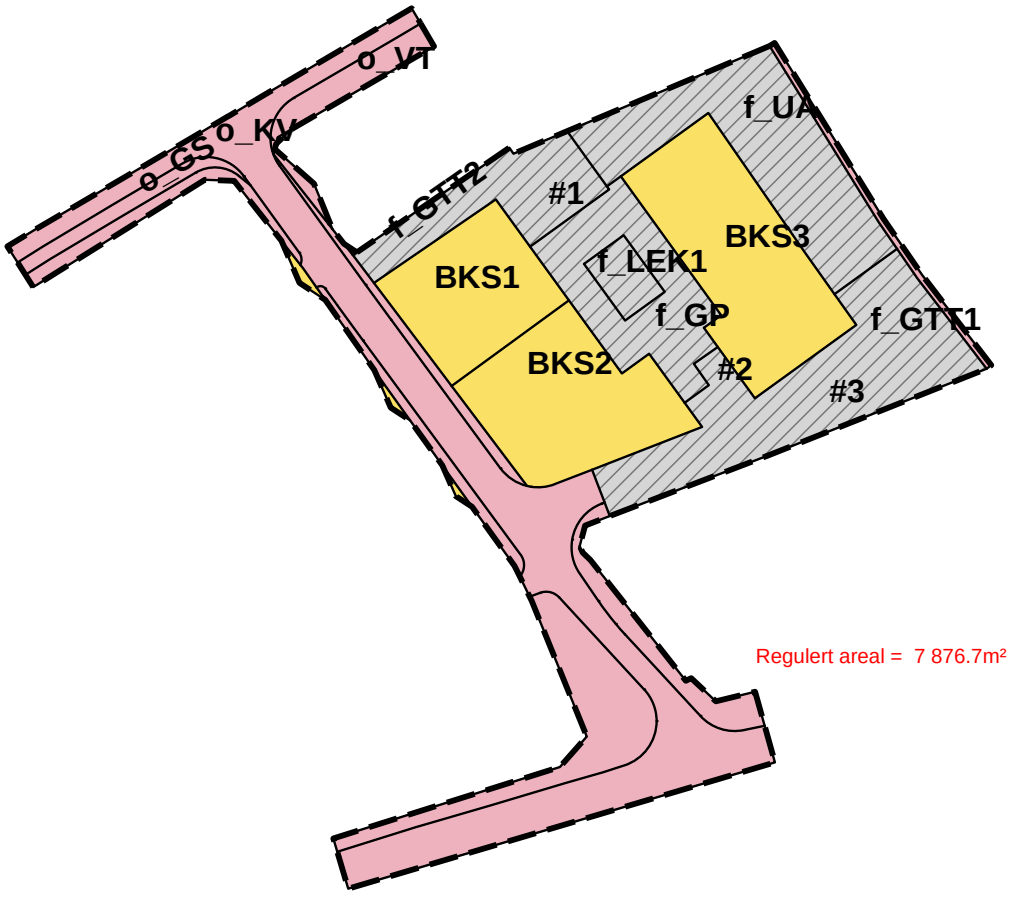
EIERFORM

15.07.2016 cdy

PLANID
0704 20130080

Tegnforklaring

- Vert. nivå 2 (på bakken)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- offentlig
- felles
- annen eierform (privat)



Regulert areal = 7 876.7m²

§ 3.3 Kommunalteknikk
Det skal utarbeides vei-, vann- og avløpsplaner for nye traseer som skal godkjennes av Bydrift. Planen skal også omfatte overvannshåndtering.

§ 3.4 Støy
Gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for planen (Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatt planretningslinjer). Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Retningslinjer i veileder T-1442 for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal være oppfylt.

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak.

§ 3.5 Parkering
Det skal avsettes minimum 1 bilparkeringsplass og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflyttningshemmede.

§ 3.6 Uteareal for lek og opphold
Kravet til uteareal er 75 m^2 pr. boenhet hvorav inntil 10 m^2 kan inngå som privat balkong/terrasse.

f_UA skal være felles for BKS 1, BKS 2 og BKS 3
f_LEK 1 skal være felles for BKS 1, BKS 2 ogBKS 3.
f_LEK 1 skal tilrettelegges som felles lekeplass.

§ 3.7 Plassering og utnyttelsesgrad
Bygninger skal plasseres innenfor regulert byggegrense. Utvendig parkeringsareal og carport plassert på gatetunene medgår ikke i grad av utnytting. For BKS 1 og BKS 2 tillates balkonger kraget ut inntil 1,5 meter ut over byggegrensene mot Gamle Ramnesvei

§ 3.8 Grunnundersøkelser
Det må foreligge detaljerte grunnundersøkelser i forbindelse med byggesaken, slik at nødvendig sikring av uteområder, byggegrop, grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

§ 3.9 Antall boenheter
Det tillates maksimalt 20 boenheter innenfor planområdet.

§ 3.10 Utomhusplan
Utomhusplanen skal innholde følgende:

- Eksisterende og planlagt terreng (kote)
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde (kote)
- areal til snøopplag
- Parkering(med HC parkering) og sykkelparkering
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
- Utforming av grøntområder, fellesområder og lekeområder
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Løsning for renovasjon
- Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV GAMLE RAMNESVEI 11. PLANID 0704 20130080

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikt med planen er å legge til rette for variert boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse sentralt på Sem.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 punkt 1)
Boligbebyggelse (innenfor frisiktsone)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2 og BKS3))
Offentlig eller privat tjenesteyting (TJ)
Uteoppholdsareal (UA)
Lekeplass (LEK1)
Gårdsplass (GP)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 punkt 2)
Kjørevei (KV)
Gatetun (GTT 1 og GTT 2)
Gang- og sykkelvei (GS)
Annen veigrunn – tekniske anlegg
Annen veigrunn – grøntareal (VG1 og VG2)

§ 2.3 Hensynssoner (§ 12-6, jf § 11-8)
Sikringssone – frisikt (H-140)

§ 2.4 Område bestemmelser (§ 12-7 punkt 1)
Bestemmelse område (#1-#3)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Automatisk fredet kulturminne
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. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.2 Estetikk
Ny bebyggelse skal i volumer, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre et helhetlig preg tilpasset bygde og naturgitte omgivelser.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1 og BKS 2)
Innenfor felt BKS 1 og BKS 2 tillates konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates etablert takterrasser over angitte maksimale kotehøyder på inntil 40 % av taket. Takterrasse skal plasseres på den nordøstre delen av taket og ligge forsenket.

BKS 2 Maks. bruksareal (BRA) = 575 m^2. Maks byggehøyde kote + 21 meter.
BKS 1 Maks. bruksareal (BRA) = 380 m^2. Maks byggehøyde kote + 22 meter.

§ 4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggels (BKS 3)
Maks. bruksareal (BRA) = 1500 m^2. Maks byggehøyde kote + 22,5 meter.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder innenfor maks 10 % av hele takarealet.

§ 4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting
Del av eksisterende eiendom i Gamle Ramnesvei 13 (Sem menighetshus) i frisiktsone.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Eierform
Følgende formål har offentlig eierform**:** Kjørevei (KV), gang- og sykkelvei (GS), annen veigrunn – tekniske anlegg og annen veigrunn - grøntareal (VG1 og VG2).

§ 5.2 Kjørevei (KV)
Det skal skiltes forbud mot all annen trafikk enn buss i Gamle Ramnesvei til/fra Døvleveien. Gamle Ramnesvei innsnevres (VG1), det skal skiltes med blindveiskilt ved Semsbyen og det etableres vendehammer.

§ 5.3 Gatetun (GTT 1 og GTT 2)
I arealet inngår adkomst, parkeringsplasser, område for søppelhåndtering og buffersone/grøntbelte mot Gamle Ramnesvei 1 og 3.

Det tillates carporter innenfor gatetunene slik det er vist på plankartet (jf. §7), forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med gatetunet.

§ 6
HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone - frisikt
Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Oppstammede trær tillates.

§ 7
OMRÅDE BESTEMMELSER

§ 7.1 Bestemmelse område
Innenfor området merket #1 - #3 tillates carporter.

§ 8
RAMMESØKNAD

Følgende skal være vedlagt søknad om rammetillatelse:

1. Det fremlegges detaljerte grunnundersøkelser av området, slik at nødvendig sikring av grunn og fundamentering for bygging ivaretas.
2. Godkjente detaljtegninger for de offentlige trafikkarealene.
3. Utomhusplan, jf § 3.10.
4. Plan for lokal overvannshåndtering og vann/avløp jf. § 3.3.
5. Støyrapport og plan for avbøtende tiltak jf § 3.4.
6. Trase for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap avklart med nettleverandør.

§ 9
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

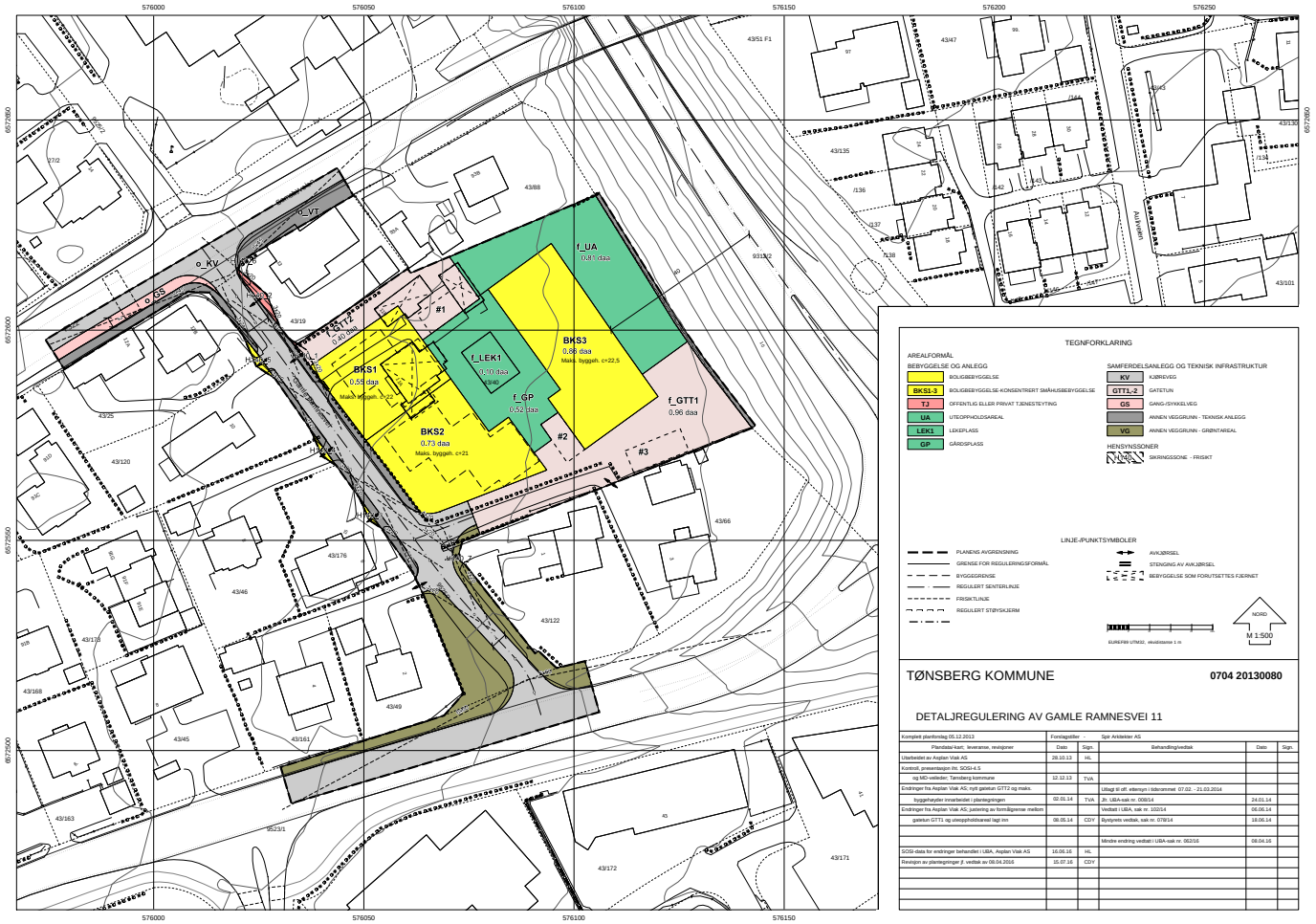
Før det gis igangsettingstillatelse skal trafikktiltak jfr. § 5.2 og Annen veigrunn - grøntareal (VG 1) i Gamle Ramnesvei være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse, må felles uteoppholdsareal (LEK1og GP) være opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for BKS 3, må felles uteoppholdsareal (UA) være opparbeidet.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
18.06.2014, sak: 078/14

Rita Regbo
By- og arealplansjef

Mindre endring vedtatt i UBA-sak nr.: 062/16, den 08.04.2016



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BOLIGBEBYGGELSE
- BKS1-3 BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
- TJ OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING
- UA UTEOPPHOLDSAREAL
- LEK1 LEKEPLASS
- GP GÅRDSPLASS

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV KJØREVEG
- GTT1,-2 GATETUN
- GS GANG-/SYKKELVEG
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISK ANLEGG
- VG ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

HENSYNSSONER

- SIKRINGSSONE - FRISIKT

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- REGULERT STØYSKJERM
- AVKJØRSEL
- STENGING AV AVKJØRSEL
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

TØNSBERG KOMMUNE **0704 20130080**

DETALJREGULERING AV GAMLE RAMNESVEI 11

Komplett planforslag 05.12.2013		Forslagsstiller: –	Spir Arkitekter AS		
Plandata/-kart, leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Asplan Viak AS	28.10.13	HL			
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veiledet: Tønsberg kommune	12.12.13	TVA			
Endringer fra Asplan Viak AS: mpl gatetun GTT2 og maks. byggehøyder innarbeidet i planbestemmelsene	02.01.14	TVA	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 07.02. - 21.03.2014		
Endringer fra Asplan Viak AS: justering av formålsgrense mellom gatetun GTT1 og uteoppholdsareal lagt inn	08.05.14	CDY	Jfr. UBA-sak nr. 009/14	24.01.14	
			Vedtatt i UBA, sak nr. 102/14	06.06.14	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 079/14	18.06.14	
			Mindre endring vedtatt i UBA-sak nr. 062/16	08.04.16	
SOSI-data for endringer behandlet i UBA, Asplan Viak AS	16.06.16	HL			
Revisjon av plantegninger jf. vedtak av 08.04.2016	16.07.16	CDY			

Tegnforklaring

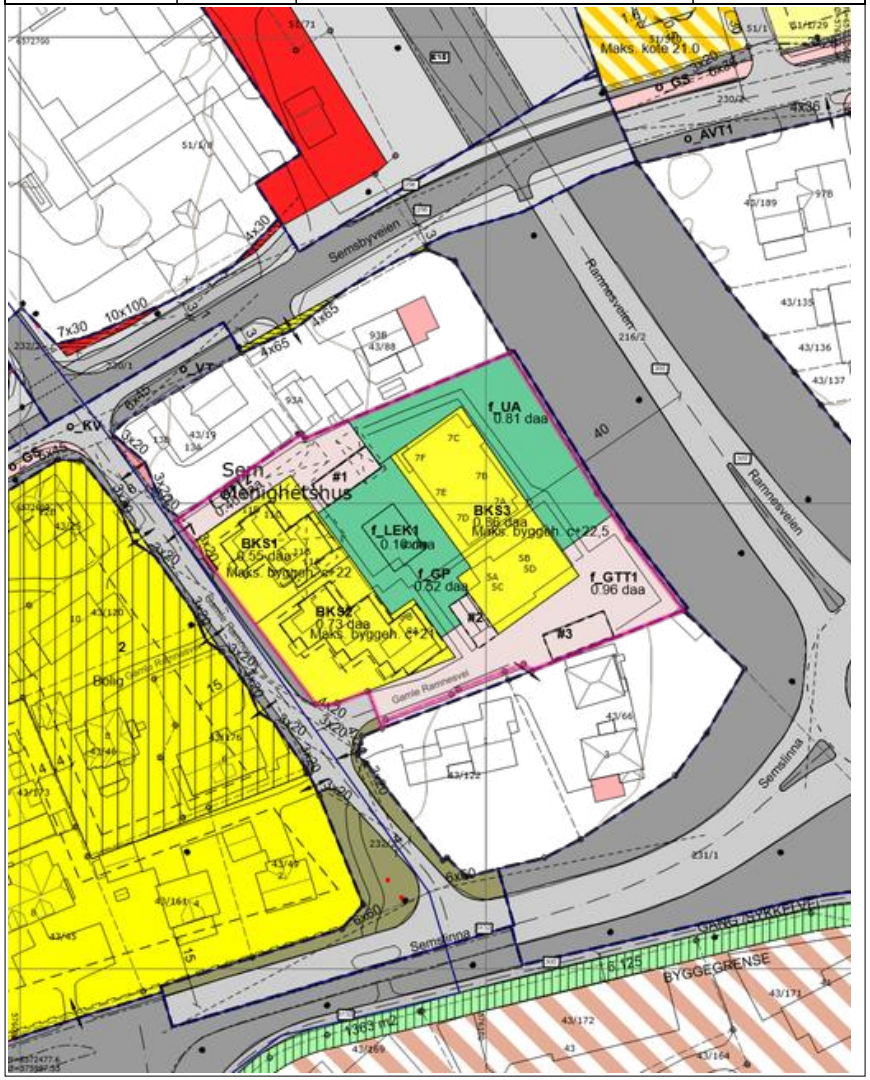
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygg og anlegg
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkbelte industriområde
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gamle Ramnesvei 7E 3170 SEM			
Annen info:	Gamle Ramnesvei 11			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

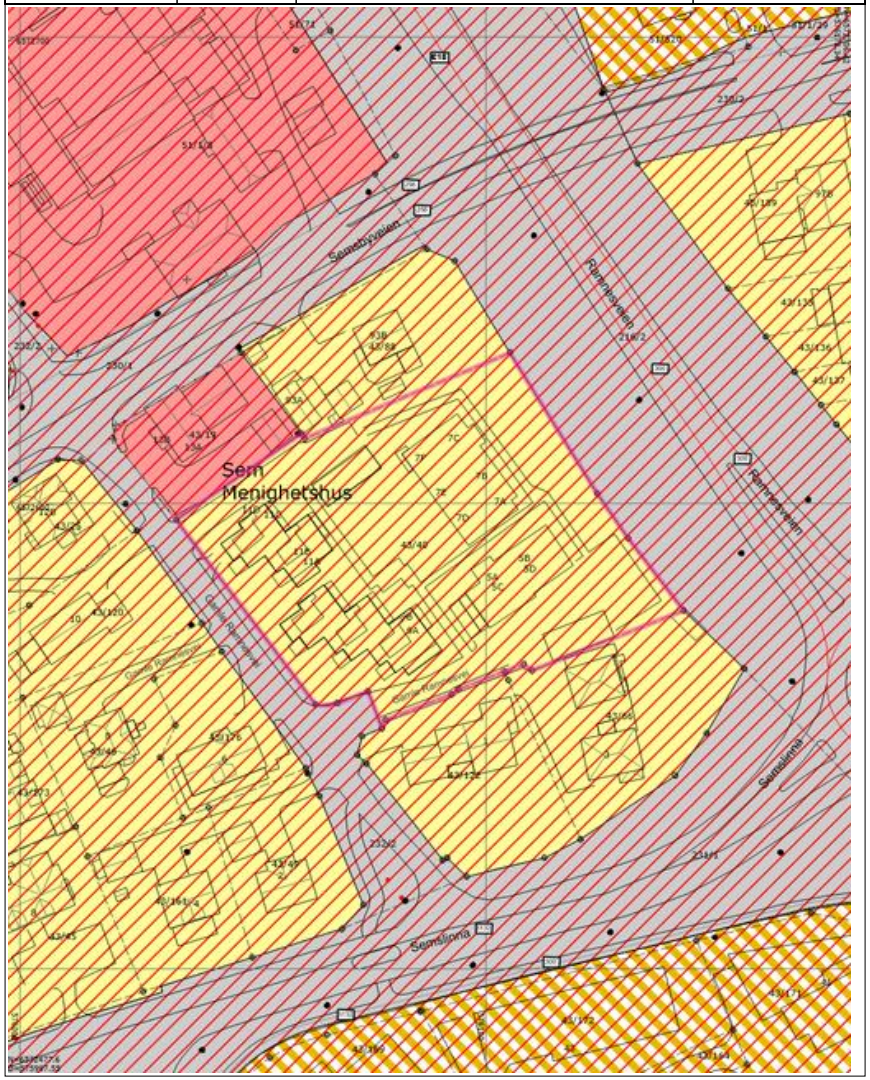
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygg og anlegg
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gamle Ramnesvei 7E 3170 SEM			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



0 4 X 5 9 - 22958
43/40 0 0 2018 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon: 934 52 705

JplD: 19/36595

Vedtaksdato	Saksnummer
24.06.2019	

Skovly Eiendom AS
Andebuveien 13
3170 SEM

Gamle Ramnesvei 5, 7, 9 og 11 - 0043/0040 - utbygging rekkehus - 20 boenheter
Ferdigattest

Søker:	Profoyn as, Postboks 239, 3101 TØNSBERG
Tiltakshaver:	Skovly Eiendom AS, Andebuveien 13, 3170 SEM
	Gårdsnr. **Bruksnr.** 0043 0040
Adresse/bygningsnr.	Gamle Ramnesvei 5 A-D - 300625754 Gamle Ramnes vei 7 A-F - 300625765 Gamle Ramnes vei 9 A-F - 300653699 Gamle Ramnes vei 11 A-D - 300653718
Tiltakets formål:	Bolig
Tiltakets art:	Nybygg - 20 boenheter
Arkivsaksnummer:	14/8756
Vedtaksnummer:	Rammetillatelse UBA-sak 062/16

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	24.06.2019	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur.*

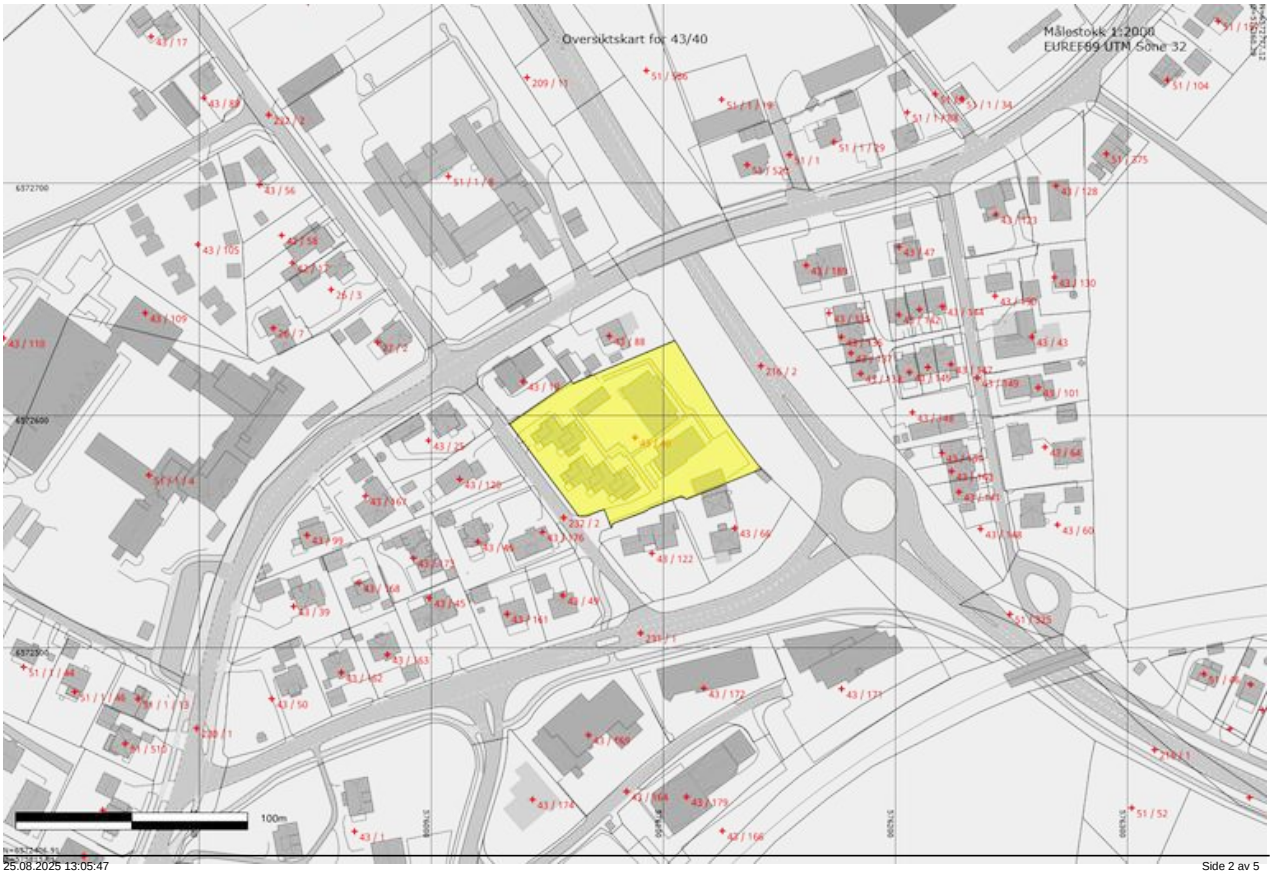
Tønsberg kommune

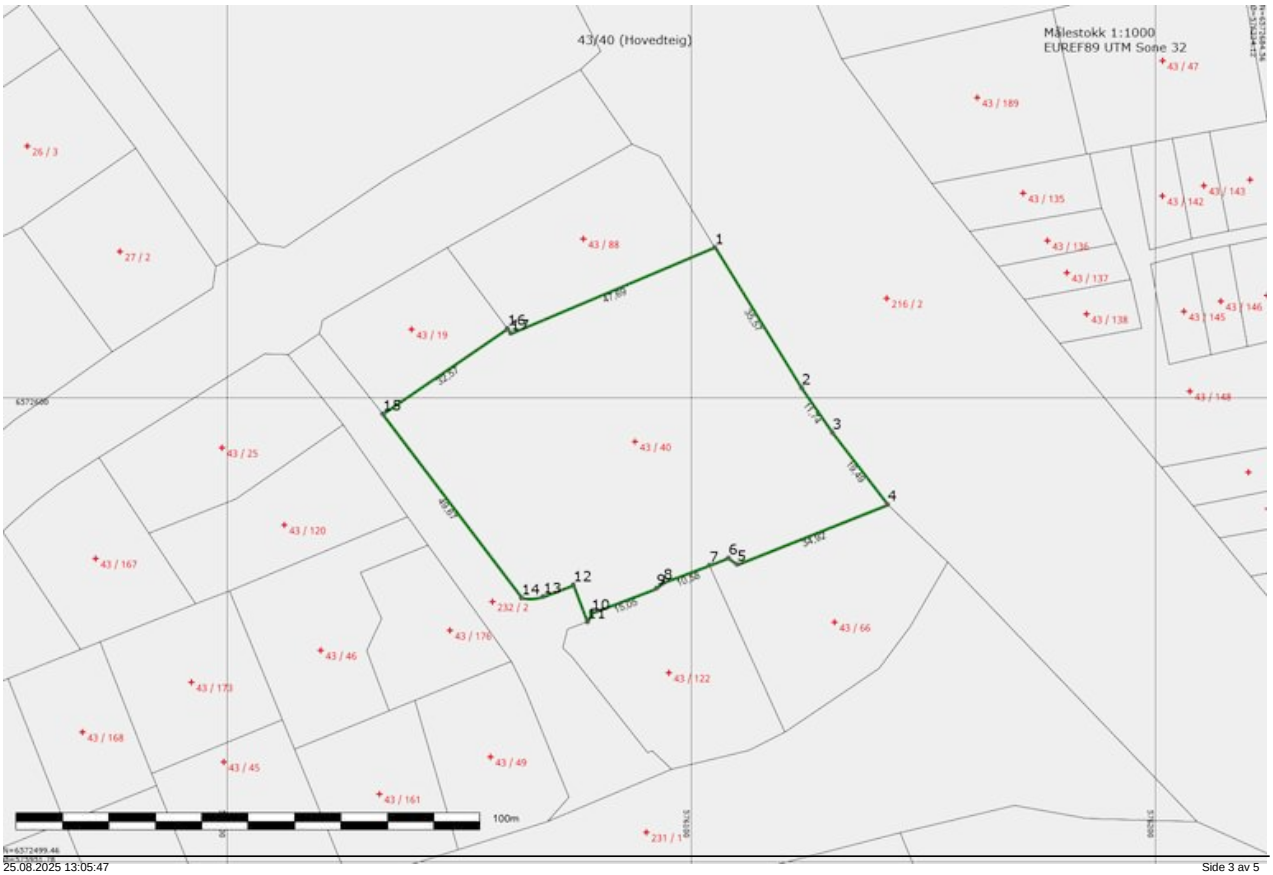
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**40**	**0**	**9**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 4864,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6572590,46 Øst: 576087,94

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6572632,35	576105,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,57	Ikke hjelpelinje		13	
2	6572602,11	576123,82	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			11,74	Ikke hjelpelinje		13	
3	6572592,44	576130,47	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			19,49	Ikke hjelpelinje		13	
4	6572576,97	576142,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			34,92	Ikke hjelpelinje		13	
5	6572564,07	576109,88	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,28	Ikke hjelpelinje		13	
6	6572565,44	576108,05	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			4,39	Ikke hjelpelinje		13	
7	6572563,87	576103,94	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,58	Ikke hjelpelinje		13	
8	6572560,09	576094,06	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,90	Ikke hjelpelinje		13	
9	6572558,92	576092,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			15,05	Ikke hjelpelinje		13	
10	6572553,55	576078,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,05	Ikke hjelpelinje		13	
11	6572551,67	576077,66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,53	Ikke hjelpelinje		13	
12	6572559,64	576074,62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,98	Ikke hjelpelinje		13	
13	6572557,12	576068,11	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	9,00
			4,71	Ikke hjelpelinje		13	
14	6572556,82	576063,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

			49,67	Ikke hjelpelinje		13	
15	6572596,48	576033,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			32,57	Ikke hjelpelinje		13	
16	6572614,90	576060,42	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			1,26	Ikke hjelpelinje		13	
17	6572613,86	576061,13	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			47,69	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**40**	**0**	**9**	Gamle Ramnesvei 7E, 3170 SEM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4864.5m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4864.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 20130080	Gamle Ramnesvei 11 (18.6.2014)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	858.93m^2
	3905 20130080	Gamle Ramnesvei 11 (18.6.2014)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1277.92m^2
	3905 20130080	Gamle Ramnesvei 11 (18.6.2014)	Gårdsplass	520.25m^2
	3905 20130080	Gamle Ramnesvei 11 (18.6.2014)	Gatetun	1301.42m^2
	3905 20130080	Gamle Ramnesvei 11 (18.6.2014)	Lekeplass	100.83m^2
	3905 20130080	Gamle Ramnesvei 11 (18.6.2014)	Uteoppholdsareal	805.12m^2
	3905 20130080	Gamle Ramnesvei 11 (18.6.2014)	utforming	215.13m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3905 20240235	Fv. 300 Semslinna

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

E11



1:100 Fasade nordøst



1:100 Sydvest

0 4 X 5 J / 229591
43/40/0/0 2016 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

A3

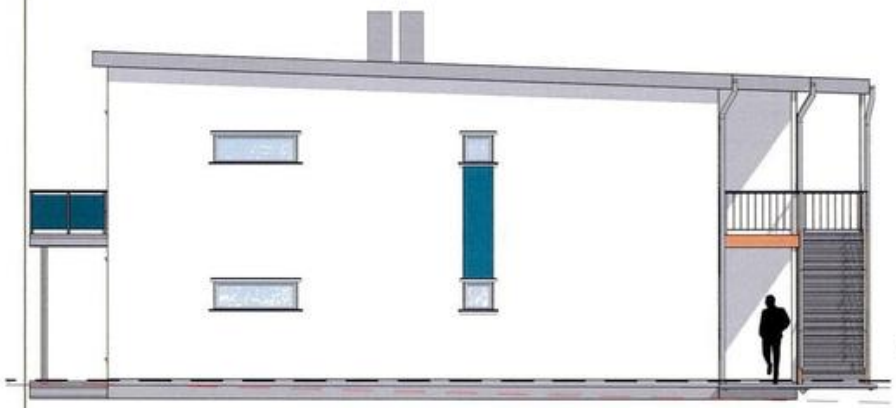
Søknad

Prosjekt: Rekkehus,6 leiligheter	GB.nr.: 43/40
Byggeadresse: Gamle Ramnesvei 11	
Tiltakshaver: Skovly Eiendom AS, Andebuveien 13, 3170 Sem	Bygg: B2
Prosjekterende/arkitekt: profoyn, Tlf. 33 30 00 10, Fax. 33 30 00 11, Pb. 239, 3101 Tønsberg	Ark.: RE; Kontroll: ; Dato: 20.01.16
Tegning: Fasade sydvest og nordøst	Målestokk: 1:100; Ordrenr.: 2015-15; Tegningsnr.: A41-02; Rev.

E10



1:100 Fasade nordvest



1:100 Fasade sydøst

A4

Søknad

Prosjekt: Rekkehus,6 leiligheter	GB.nr.: 43/40
Byggeadresse: Gamle Ramnesvei 11	
Tiltakshaver: Skovly Eiendom AS, Andebuveien 13, 3170 Sem	Bygg: B2
Prosjekterende/arkitekt: profoyn, Tlf. 33 30 00 10, Fax. 33 30 00 11, Pb. 239, 3101 Tønsberg	Ark.: RE; Kontroll: ; Dato: 20.01.16
Tegning: Fasade nordvest og sydøst	Målestokk: 1:100; Ordrenr.: 2015-15; Tegningsnr.: A41-01; Rev.

E7



Prosjekt: Rekkehus,6 leiligheter	GB.nr.: 43/40
Byggeadresse: Gamle Ramnesvei 11	
Tiltakshaver: Skovly Eiendom AS, Andebuveien 13, 3170 Sem	Rygg: B2
Prosjekterende/arkitekt: profeyn, Tlf. 33 30 00 10, Fax. 33 30 00 11, Pb. 239, 3101 Tønsberg	Ark.: RE; Kontroll: Dato: 20.01.16; Målestokk: 1:100
Tegning: Plan 1. Etasje	Ordrenr.: 2015-15; Tegningsnr.: A21-01; Rev.

Søknad

A3

E8



Prosjekt: Rekkehus,6 leiligheter	GB.nr.: 43/40
Byggeadresse: Gamle Ramnesvei 11	
Tiltakshaver: Skovly Eiendom AS, Andebuveien 13, 3170 Sem	Rygg: B2
Prosjekterende/arkitekt: profeyn, Tlf. 33 30 00 10, Fax. 33 30 00 11, Pb. 239, 3101 Tønsberg	Ark.: RE; Kontroll: Dato: 20.01.16; Målestokk: 1:100
Tegning: Plan 2. Etasje	Ordrenr.: 2015-15; Tegningsnr.: A21-02; Rev.

Søknad

A3

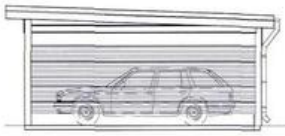

E9
20,68
2,0°
21,17
+6,00
Tak
+3,00
2 etasje
±0,00
1. Etasje
6 180
3 000
2 600
6 673
14,50
1:100 Snitt A
1:100 Snitt B
A4
Søknad
Prosjekt:
Rekkehus,6 leiligheter
Byggeadresse:
Gamle Ramnesvei 11
GB.nr.:
43/40
Tiltakshaver:
Skovly Eiendom AS
Andebuvelen 13
, 3170 Sem
Bygg:
B2
Prosjekterende/arkitekt:
profayn
Tlf. 33 30 00 10
Fax. 33 30 00 11
Pb. 239
3101 Tønsberg
Ark.:
Kontroll:
RE
Dato:
20.01.16
Målestokk:
1:100
Tegning:
Snitt A og B
Ordrenr.:
2015-15
Tegningsnr.:
A31-01
Rev.

0 4 X 5 M / 229594 Geomatikk
43/40/0/0 2016 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

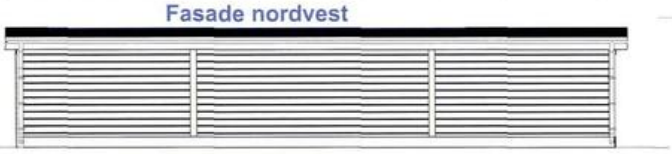
E18



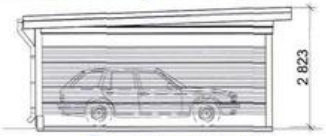
Fasade nordvest



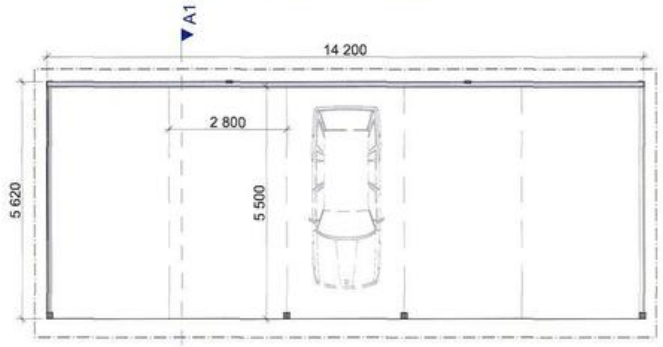
Fasade sydvest



Fasade sydøst

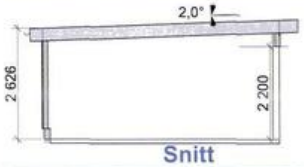


Fasade nordøst



BYA 80 m² BRA 77 m²

Plan



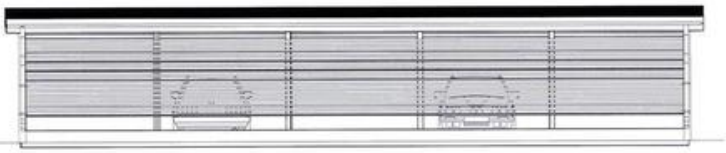
Snitt

Søknad

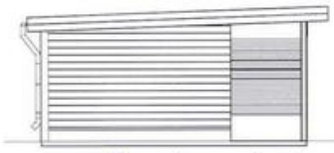
Prosjekt: Carport Byggeadresse: Gamle Ramnes vei 11	GB.nr.: 43/40
Tiltakshaver: Skovly Eiendom AS Andebuveien 13 3170 Sem	C1
Prosjekterende/arkitekt: profoyn Tlf. 33 30 00 10 Fax. 33 30 00 11 Pb. 239 3101 Tønsberg	Ark.: RE Kontroll Dato: 20.1.16 Målestokk: 1:100
Tegning: Plan, snitt og fasader_carport	Ordrenr.: 2016-03 Tegningsnr.: A50-01 Rev.

A4

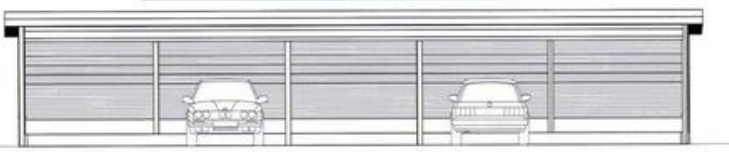
E19



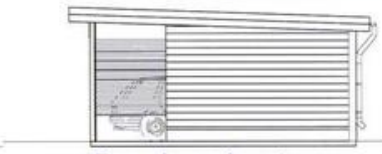
Fasade sydøst



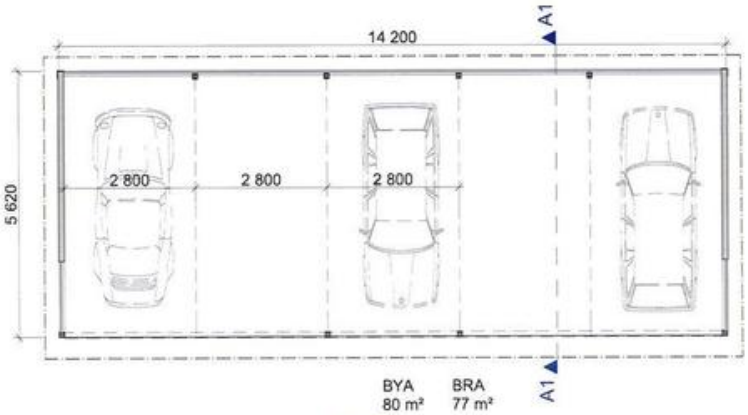
Fasade nordøst



Fasade nordvest

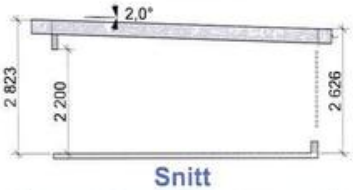


Fasade sydvest



BYA 80 m² BRA 77 m²

Plan



Snitt

Søknad

Prosjekt: Carport Byggeadresse: Gamle Ramnes vei 11	GB.nr.: 43/40
Tiltakshaver: Skovly Eiendom AS Andebuveien 13 3170 Sem	C2
Prosjekterende/arkitekt: profoyn Tlf. 33 30 00 10 Fax. 33 30 00 11 Pb. 239 3101 Tønsberg	Ark.: RE Kontroll Dato: 20.1.16 Målestokk: 1:100
Tegning: Plan, snitt og fasader	Ordrenr.: 2016-02 Tegningsnr.: A50-02 Rev.

A4

Tegnforklaring

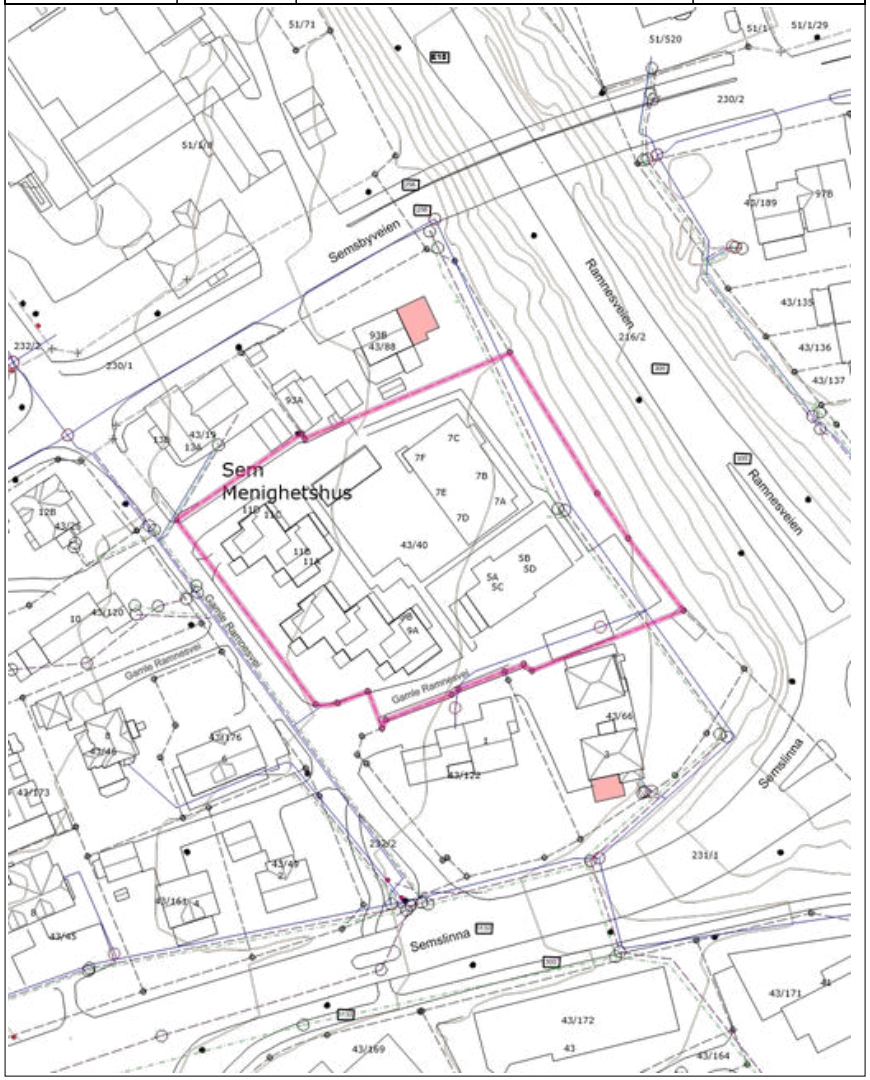
- Brannventil
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Kommunalveg gatenavn .
- Kran
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Samferdsel
- Skap
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Europaveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kum - annen eier
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant på bru
- Europavegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Gamle Ramnesvei 7E 3170 SEM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**40**	**0**	**9**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	300625765	0	Ferdigattest	Bolig	534	270	0	534

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6572604.9 Øst: 576094.04 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Varmepumpe	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	08.04.2017	09.06.2017	
IG-Igangsettingstillatelse	07.06.2017	29.11.2017	
MB-Midlertidig brukstillatelse	04.03.2019	17.04.2019	
FA-Ferdigattest	24.06.2019	24.06.2019	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	84	3	Kjøkken	1	2	Gamle Ramnesvei 7E	43	40	0	9

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	3	267	0	267

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	3	267	0	267

Referanse
J-Journalnummer: Acos 14/8756

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: UBA 062/16

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**40**	**0**	**0**	Grunneiendom	FLAKSTAD	Ja	4864,9	4281	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.07.1923	Nei	Nei	Ja	20		Nord: 6572590,46 Øst: 576087,94 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Annen forretningstype	31.01.2024	31.01.2024			43/40	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			43/40/0/20	0
					43/40/0/17	0
					43/40/0/16	0
					43/40/0/19	0
					43/40/0/18	0
					43/40/0/13	0
					43/40/0/12	0
					43/40/0/15	0
					43/40/0/14	0
					43/40/0/9	0
					43/40/0/8	0
					43/40/0/11	0
					43/40/0/10	0
					43/40/0/5	0
					43/40/0/4	0
					43/40/0/7	0
					43/40/0/6	0
					43/40/0/1	0

					43/40	0
					43/40/0/3	0
					43/40/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			43/40/0/2	0
					43/40/0/13	0
					43/40/0/12	0
					43/40/0/14	0
					43/40/0/10	0
					43/40/0/17	0
					43/40/0/16	0
					43/40/0/9	0
					43/40	0
					43/40/0/18	0
					43/40/0/15	0
					43/40/0/20	0
					43/40/0/3	0
					43/40/0/4	0
					43/40/0/6	0
					43/40/0/5	0
					43/40/0/1	0
					43/40/0/19	0
					43/40/0/11	0
					43/40/0/8	0
					43/40/0/7	0
Annen forretningstype	25.10.2019	25.10.2019			43/40	0
Annen forretningstype	18.09.2019	18.09.2019			43/40	0
Reseksjonering	17.09.2019	17.09.2019	19/2509		43/40/0/3	0
					43/40/0/11	0
					43/40/0/1	0
					43/40/0/6	0
					43/40/0/17	0
					43/40/0/5	0

					43/40/0/13	0
					43/40	0
					43/40/0/7	0
					43/40/0/12	0
					43/40/0/18	0
Annen forretningstype	04.03.2019	04.03.2019			43/40	0
Annen forretningstype	23.04.2018	23.04.2018			43/40	0
Annen forretningstype	08.12.2017	08.12.2017			43/40	0
Annen forretningstype	30.11.2017	30.11.2017			43/40	0
Seksjonering	29.11.2017	29.11.2017	17/14384		43/40/0/17	0
					43/40/0/4	0
					43/40/0/19	0
					43/40/0/8	0
					43/40/0/13	0
					43/40/0/2	0
					43/40/0/11	0
					43/40/0/12	0
					43/40/0/20	0
					43/40/0/1	0
					43/40/0/9	0
					43/40/0/18	0
					43/40/0/16	0
					43/40/0/14	0
					43/40/0/10	0
					43/40/0/6	0
					43/40/0/3	0
					43/40/0/5	0
					43/40/0/15	0
					43/40/0/7	0
					43/40	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	26.09.2017	01.12.2017	2017/4887	Avgiver	43/40	-9,7
				Mottaker	43/66	9,8

Oppmålingsforretning/grensejustering	26.09.2017	01.12.2017	2017/4887	Mottaker	43/122	47,3
				Avgiver	43/40	-47,3
Oppmålingsforretning/areaoverføring	26.09.2017	01.12.2017	2017/4887	Mottaker	232/2	85,3
				Avgiver	43/40	-85,3
Oppmålingsforretning	26.09.2017	30.11.2017	2017/4887		43/40	0
					43/66	0
					232/2	0
					43/122	0
Annen forretningstype	31.08.2017	31.08.2017			43/40	0
Annen forretningstype	28.08.2017	28.08.2017			43/40	0
Annen forretningstype	12.04.2017	12.04.2017			43/40	0
Annen forretningstype	13.06.2016	13.06.2016			43/40	0
Annen forretningstype	06.06.2016	06.06.2016			43/40	0
Skylddeling	26.09.1947			Avgiver	43/40	-1214
				Mottaker	43/88	1214
Skylddeling	19.07.1923			Mottaker	43/40	4281
				Avgiver	43/1	-4281
Jordskifte					43/122	0
					43/44	0
					43/118	0
					43/7	0
					43/69	0
					43/51	0
					43/1	0
					43/66	0
					43/40	0
					42/1	0
					28/1	0
					27/12	0
					27/11	0
					39/17	0

42/2	0
27/9	0
42/74	0
42/4	0
29/3	0
28/2	0
90/3	0
51/1/8	0
51/9	0
51/93	0
51/8	0
51/98	0
51/57	0
51/34	0
51/86	0
51/106	0
51/71	0
51/82	0
51/5	0
27/6	0
16/11	0
16/28	0
16/15	0
16/22	0
14/79	0
14/74	0
14/85	0
16/2	0
27/4	0
16/10	0
27/1	0
14/56	0

16/20	0
16/8	0
27/3	0
14/63	0
16/21	0
16/27	0
14/5	0
16/16	0
14/4	0
16/24	0
16/23	0
26/1	0
14/32	0
13/28	0
16/13	0
14/30	0
27/5	0
14/75	0
14/58	0
14/86	0
14/73	0
16/4	0
14/10	0
14/20	0
13/42	0
27/7	0
14/2	0
16/14	0
26/2	0
14/35	0
27/8	0
51/273	0

51/272	0
51/280	0
51/265	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300625427	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	77	0	77
300625754	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Ferdigattest	519	0	519
300625765	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Ferdigattest	534	0	534
300653699	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Ferdigattest	486	0	486
300653718	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Ferdigattest	334	0	334
300750136	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	77	0	77

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gamle Ramnesvei	5	A		Nord: 6572584,115 Øst: 576101,488367 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	5	B		Nord: 6572588,08 Øst: 576108,33 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	5	C		Nord: 6572581,98 Øst: 576102,56 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	5	D		Nord: 6572585,77 Øst: 576109,48 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	7	A		Nord: 6572600,343955 Øst: 576103,127713 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem

						Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	7	B		Nord: 6572605,759447 Øst: 576099,1628 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	7	C		Nord: 6572613,882684 Øst: 576093,167077 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	7	D		Nord: 6572596,862568 Øst: 576095,101181 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	7	E		Nord: 6572602,278059 Øst: 576090,459331 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	7	F		Nord: 6572609,627655 Øst: 576086,010891 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	9	A		Nord: 6572572,627056 Øst: 576084,426181 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	9	B		Nord: 6572575,520275 Øst: 576083,076012 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	9	C		Nord: 6572577,449087 Øst: 576075,746525 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM

				Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	9	D	Nord: 6572579,185018 Øst: 576074,975 System: EPSG:25832	Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	9	E	Nord: 6572581,306712 Øst: 576067,25975 System: EPSG:25832	Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	9	F	Nord: 6572582,849762 Øst: 576065,138056 System: EPSG:25832	Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	11	A	Nord: 6572587,478913 Øst: 576062,727041 System: EPSG:25832	Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	11	B	Nord: 6572589,600606 Øst: 576060,605347 System: EPSG:25832	Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	11	C	Nord: 6572597,457175 Øst: 576054,327837 System: EPSG:25832	Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød
Gamle Ramnesvei	11	D	Nord: 6572598,610758 Øst: 576049,713504 System: EPSG:25832	Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 2017/14384 J-Journalnummer: 2017/4887 S-Seksjoneringsbegjæring: 2019/2509 J-Journalnummer: 2017/4887 J-Journalnummer: 2017/4887 J-Journalnummer: 2017/4887 J-Journalnummer: 2016096 M-Målebrevsnummer: 009.072

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
4864,9	Nord: 6572590,46017855 Øst: 576087,93999473 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**40**	**0**	**9**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.12.2017	Nei	Nei			84/1656	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			43/40/0/20	0
					43/40/0/17	0
					43/40/0/16	0
					43/40/0/19	0
					43/40/0/18	0
					43/40/0/13	0
					43/40/0/12	0
					43/40/0/15	0
					43/40/0/14	0
					43/40/0/9	0
					43/40/0/8	0
					43/40/0/11	0
					43/40/0/10	0
					43/40/0/5	0
					43/40/0/4	0
					43/40/0/7	0
					43/40/0/6	0
					43/40/0/1	0
					43/40	0

					43/40/0/3	0
					43/40/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			43/40/0/2	0
					43/40/0/13	0
					43/40/0/12	0
					43/40/0/14	0
					43/40/0/10	0
					43/40/0/17	0
					43/40/0/16	0
					43/40/0/9	0
					43/40	0
					43/40/0/18	0
					43/40/0/15	0
					43/40/0/20	0
					43/40/0/3	0
					43/40/0/4	0
					43/40/0/6	0
					43/40/0/5	0
					43/40/0/1	0
					43/40/0/19	0
					43/40/0/11	0
					43/40/0/8	0
					43/40/0/7	0
Seksjonering	29.11.2017	29.11.2017	17/14384		43/40/0/17	0
					43/40/0/4	0
					43/40/0/19	0
					43/40/0/8	0
					43/40/0/13	0
					43/40/0/2	0
					43/40/0/11	0
					43/40/0/12	0
					43/40/0/20	0

43/40/0/1	0
43/40/0/9	0
43/40/0/18	0
43/40/0/16	0
43/40/0/14	0
43/40/0/10	0
43/40/0/6	0
43/40/0/3	0
43/40/0/5	0
43/40/0/15	0
43/40/0/7	0
43/40	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300625765	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Ferdigattest	534	0	534

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gamle Ramnesvei	7	E		Nord: 6572602.278059 Øst: 576090.459331 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 17/14384

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**40**	**0**	**0**	Grunneiendom	FLAKSTAD	Ja	4864,9	4281	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.07.1923	Nei	Nei	Ja	20		Nord: 6572590,46 Øst: 576087,94 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Annen forretningstype	31.01.2024	31.01.2024			43/40	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			43/40/0/20	0
					43/40/0/17	0
					43/40/0/16	0
					43/40/0/19	0
					43/40/0/18	0
					43/40/0/13	0
					43/40/0/12	0
					43/40/0/15	0
					43/40/0/14	0
					43/40/0/9	0
					43/40/0/8	0
					43/40/0/11	0
					43/40/0/10	0
					43/40/0/5	0
					43/40/0/4	0
					43/40/0/7	0

				43/40/0/6	0
				43/40/0/1	0
				43/40	0
				43/40/0/3	0
				43/40/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		43/40/0/2	0
				43/40/0/13	0
				43/40/0/12	0
				43/40/0/14	0
				43/40/0/10	0
				43/40/0/17	0
				43/40/0/16	0
				43/40/0/9	0
				43/40	0
				43/40/0/18	0
				43/40/0/15	0
				43/40/0/20	0
				43/40/0/3	0
				43/40/0/4	0
				43/40/0/6	0
				43/40/0/5	0
				43/40/0/1	0
				43/40/0/19	0
				43/40/0/11	0
				43/40/0/8	0
				43/40/0/7	0
Annen forretningstype	25.10.2019	25.10.2019		43/40	0
Annen forretningstype	18.09.2019	18.09.2019		43/40	0
Reseksjonering	17.09.2019	17.09.2019	19/2509	43/40/0/3	0
				43/40/0/11	0
				43/40/0/1	0
				43/40/0/6	0

				43/40/0/17	0
				43/40/0/5	0
				43/40/0/13	0
				43/40	0
				43/40/0/7	0
				43/40/0/12	0
				43/40/0/18	0
Annen forretningstype	04.03.2019	04.03.2019		43/40	0
Annen forretningstype	23.04.2018	23.04.2018		43/40	0
Annen forretningstype	08.12.2017	08.12.2017		43/40	0
Annen forretningstype	30.11.2017	30.11.2017		43/40	0
Seksjonering	29.11.2017	29.11.2017	17/14384	43/40/0/17	0
				43/40/0/4	0
				43/40/0/19	0
				43/40/0/8	0
				43/40/0/13	0
				43/40/0/2	0
				43/40/0/11	0
				43/40/0/12	0
				43/40/0/20	0
				43/40/0/1	0
				43/40/0/9	0
				43/40/0/18	0
				43/40/0/16	0
				43/40/0/14	0
				43/40/0/10	0
				43/40/0/6	0
				43/40/0/3	0
				43/40/0/5	0
				43/40/0/15	0
				43/40/0/7	0
				43/40	0

Oppmålingsforretning/grensejustering	26.09.2017	01.12.2017	2017/4887	Avgiver	43/40	-9,7
				Mottaker	43/66	9,8
Oppmålingsforretning/grensejustering	26.09.2017	01.12.2017	2017/4887	Mottaker	43/122	47,3
				Avgiver	43/40	-47,3
Oppmålingsforretning/areaoverføring	26.09.2017	01.12.2017	2017/4887	Mottaker	232/2	85,3
				Avgiver	43/40	-85,3
Oppmålingsforretning	26.09.2017	30.11.2017	2017/4887		43/40	0
					43/66	0
					232/2	0
					43/122	0
Annen forretningstype	31.08.2017	31.08.2017			43/40	0
Annen forretningstype	28.08.2017	28.08.2017			43/40	0
Annen forretningstype	12.04.2017	12.04.2017			43/40	0
Annen forretningstype	13.06.2016	13.06.2016			43/40	0
Annen forretningstype	06.06.2016	06.06.2016			43/40	0
Skylddeling	26.09.1947			Avgiver	43/40	-1214
				Mottaker	43/88	1214
Skylddeling	19.07.1923			Mottaker	43/40	4281
				Avgiver	43/1	-4281
Jordskifte					43/122	0
					43/44	0
					43/118	0
					43/7	0
					43/69	0
					43/51	0
					43/1	0
					43/66	0
					43/40	0
					42/1	0
					28/1	0

					27/12	0
					27/11	0
					39/17	0
					42/2	0
					27/9	0
					42/74	0
					42/4	0
					29/3	0
					28/2	0
					90/3	0
					51/1/8	0
					51/9	0
					51/93	0
					51/8	0
					51/98	0
					51/57	0
					51/34	0
					51/86	0
					51/106	0
					51/71	0
					51/82	0
					51/5	0
					27/6	0
					16/11	0
					16/28	0
					16/15	0
					16/22	0
					14/79	0
					14/74	0
					14/85	0
					16/2	0
					27/4	0

16/10	0
27/1	0
14/56	0
16/20	0
16/8	0
27/3	0
14/63	0
16/21	0
16/27	0
14/5	0
16/16	0
14/4	0
16/24	0
16/23	0
26/1	0
14/32	0
13/28	0
16/13	0
14/30	0
27/5	0
14/75	0
14/58	0
14/86	0
14/73	0
16/4	0
14/10	0
14/20	0
13/42	0
27/7	0
14/2	0
16/14	0
26/2	0

14/35	0
27/8	0
51/273	0
51/272	0
51/280	0
51/265	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300625765	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Ferdigattest	534	0	534

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gamle Ramnesvei	7	E		Nord: 6572602,278059 Øst: 576090,459331 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 103-Aulerød

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 2017/14384 J-Journalnummer: 2017/4887 S-Seksjoneringsbegjæring: 2019/2509 J-Journalnummer: 2017/4887 J-Journalnummer: 2017/4887 J-Journalnummer: 2017/4887 J-Journalnummer: 2016096 M-Målebrevsnummer: 009.072

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

4864,9	Nord: 6572590,46017855 Øst: 576087,93999473 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

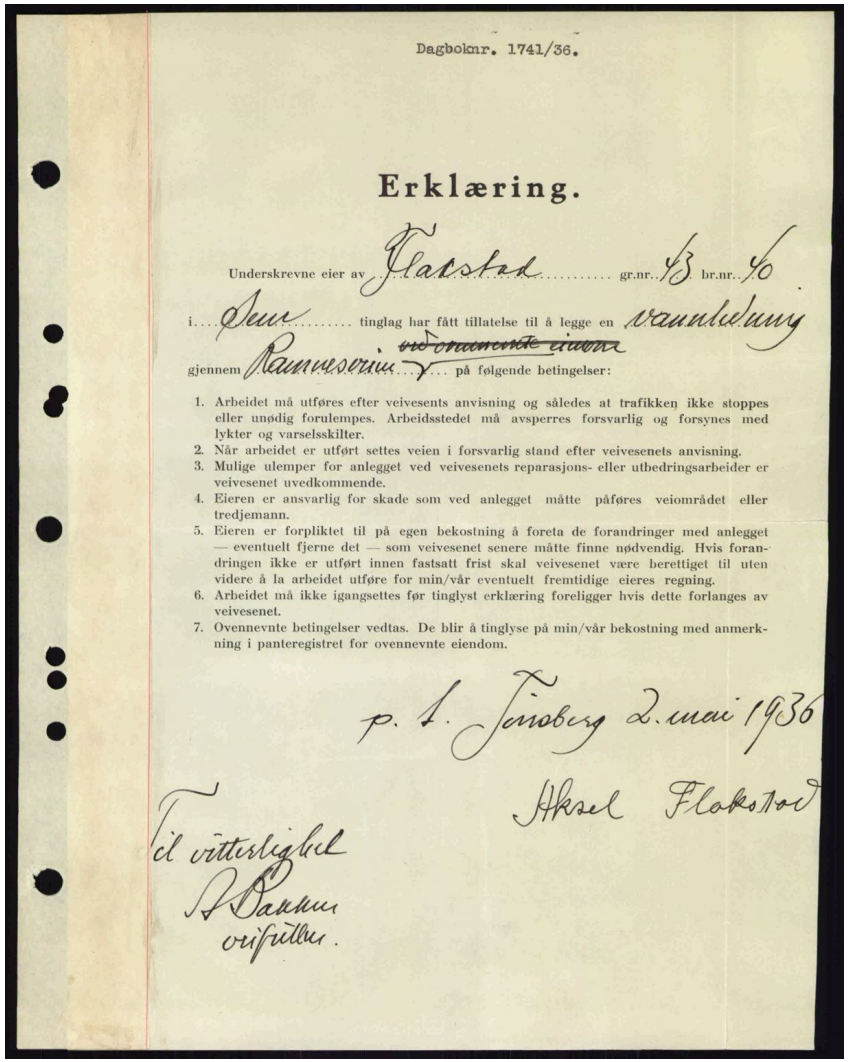
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Dagboknr. 1741/36.

Erklæring.

Undersknevne eier av Flakstad gr.nr. 43 br.nr. 46

i Sem tinglag har fått tillatelse til å legge en vannledning

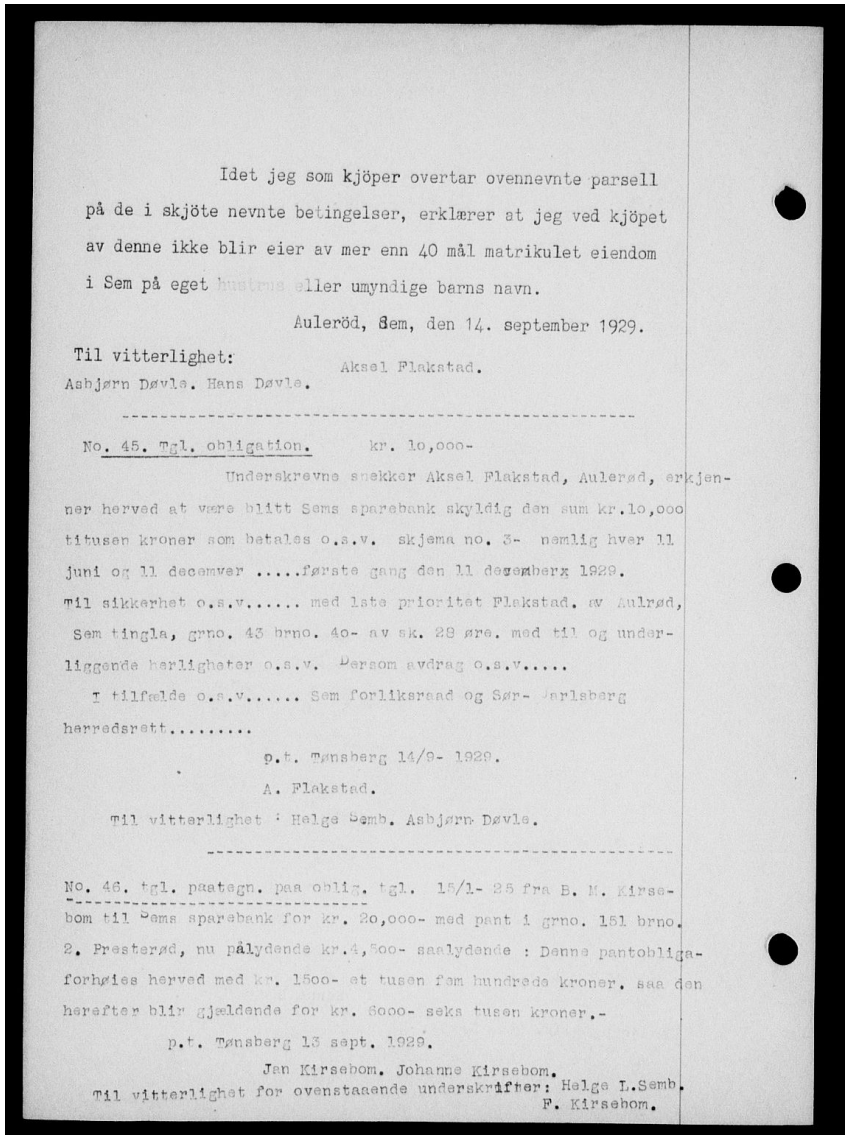
gjennem ~~vår ovennevnte eiendom~~ Rammeseter på følgende betingelser:

1. Arbeidet må utføres efter veivesents anvisning og således at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselsskilter.
2. Når arbeidet er utført settes veien i forsvarlig stand efter veivesenets anvisning.
3. Mulige ulemper for anlegget ved veivesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres veiområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som veivesenet senere måtte finne nødvendig. Hvis forandringen ikke er utført innen fastsatt frist skal veivesenet være berettiget til uten videre å la arbeidet utføre for min/vår eventuelt fremtidige eieres regning.
6. Arbeidet må ikke igangsettes før tinglyst erklæring foreligger hvis dette forlanges av veivesenet.
7. Ovennevnte betingelser vedtas. De blir å tinglyse på min/vår bekostning med anmerkning i panteregistret for ovennevnte eiendom.

p. t. Tønsberg 2. mai 1936

Aksel Flakstad

Til vitterlighet
A. Bakken
vitsitter.



Idet jeg som kjöper overtar ovennevnte parsell på de i skjöte nevnte betingelser, erklærer at jeg ved kjöpet av denne ikke blir eier av mer enn 40 mål matrikulet eiendom i Sem på eget hustrus eller umyndige barns navn.

Auleröd, Sem, den 14. september 1929.

Til vitterlighet: Aksel Flakstad.
Asbjørn Døvle. Hans Døvle.

No. 45. Tgl. obligation. kr. 10,000-

Underskrevne sneKker Aksel Flakstad, Aulerød, erkjenner herved at være blitt Sems sparebank skyldig den sum kr.10,000 titusen kroner som betales o.s.v. skjema no. 3- nemlig hver 11 juni og 11 decemver .....første gang den 11 desemberx 1929. Til sikkerhet o.s.v..... med 1ste prioritet Flakstad, av Aulrød, Sem tingla, gmno. 43 brno. 40- av sk. 28 øre. med til og underliggende herligheter o.s.v. Dersom avdrag o.s.v..... I tilfælde o.s.v..... Sem forliksraad og Sør- Jarlsberg herredsrett.....

p.t. Tønsberg 14/9- 1929.

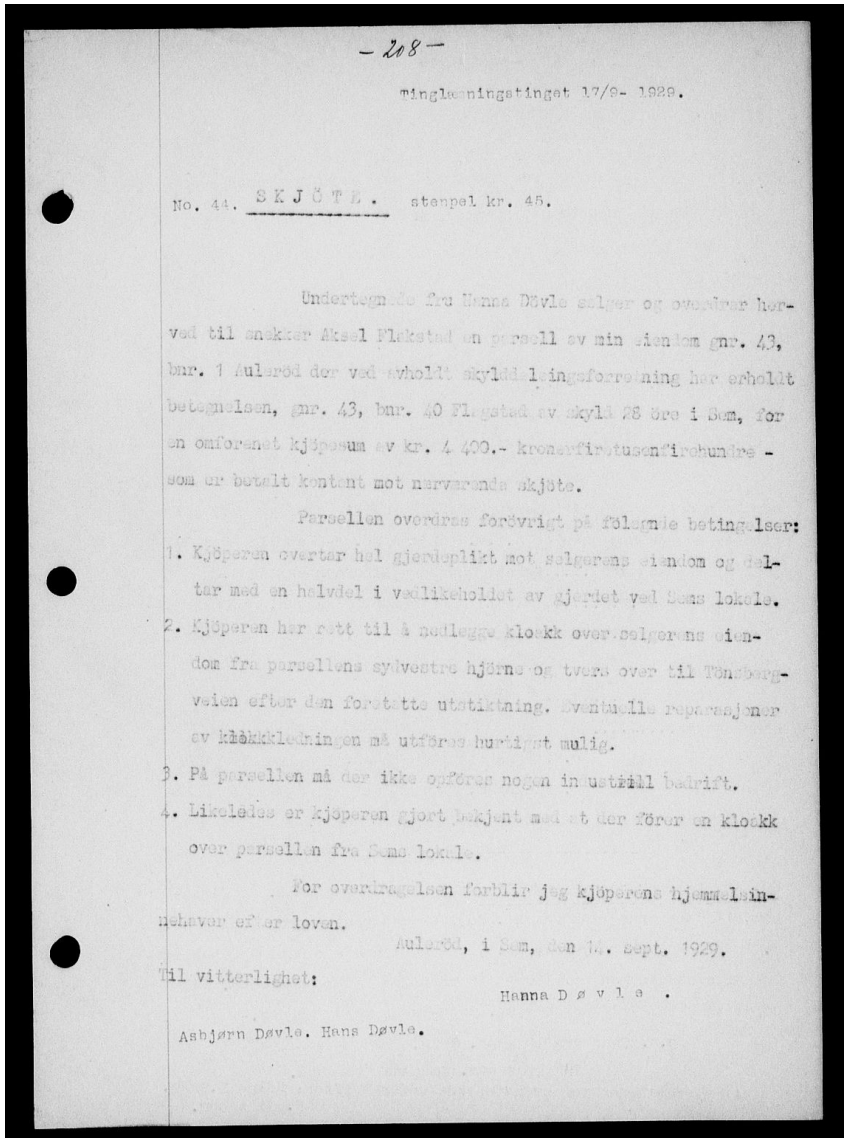
A. Flakstad.

Til vitterlighet : Helge Semb. Asbjørn Døvle.

No. 46. tgl. paategn. paa oblig. tgl. 15/1- 25 fra B. M. Kirsebom til Sems sparebank for kr. 20,000- med pant i gmno. 151 brno. 2. Presterød, nu pålydende kr.4,500- saalydende : Denne pantobligaforhøies herved med kr. 1500- et tusen fem hundrede kroner. saa den herefter blir gjældende for kr. 6000- seks tusen kroner.-

p.t. Tønsberg 13 sept. 1929.

Jan Kirsebom. Johanne Kirsebom.
Til vitterlighet for ovenstaaende underskrifter: Helge L.Semb.
F. Kirsebom.



-208-

Tinglesningsattest 17/9- 1929.

No. 44. S K J Ö T E . stempel kr. 45.

Undertegnede Hanna Døvle selger og overdrar herved til snekker Aksel Flakstad en parsell av min eiendom gnr. 43, bnr. 1 Auleröd der ved avholdt skyldsetningsforretning har erholdt betegnelsen, gnr. 43, bnr. 40 Flogstad av skyld 28 øre i Sem, for en omforenet kjöpesum av kr. 4 400.- kroner firetusenfirehundre - som er betalt kontant mot nærværende skjøte.

Parsellen overdras fordvrigt på følgende betingelser:

1. Kjöperen overtar hel gjerdeplikt mot selgerens eiendom og deltar med en halvdel i vedlikeholdet av gjerdet ved Sems lokale.
2. Kjöperen har rett til å nedlegge klokk over selgerens eiendom fra parsellens sydvestre hjörne og tvers over til Tönsbergveien efter den forestatte utstikning. Ovenbudte reparasjoner av klokkledningen må utføres hurtigst mulig.
3. På parsellen må der ikke opføres nogen industriell bedrift.
4. Likeledes er kjöperen gjort bekjent med at der fører en klokk over parsellen fra Sems lokale.

For overdragelsen forbliir jeg kjöperens hjemmelsmannehaver efter loven.

Auleröd, i Sem, den 14. Sept. 1929.

Til vitterlighet:

Hanna D ø v l e .

Asbjørn Døvle. Hans Døvle.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40
Side 1 av 21

Melding til tinglysing

Del er ført en seksjonering i matrikkelen
Del er ført med bruksstilleile: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602229444
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950618139	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Organr	Navn	Bruksenhet	Adresse
962066976	Skovly Eiendom AS		Andebuveien 13, 3170 SEM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	43	40

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	43	40	0	1	82 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	2	75 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	3	82 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	4	75 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	5	100 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	6	84 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	7	83 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	8	100 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	9	84 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	10	83 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	11	82 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	12	82 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	13	79 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	14	82 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	15	82 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	16	79 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	17	82 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	18	79 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	43	40	0	19	82 / 1656	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokrnr: 1345287 Tinglyst: 01.12.2017
STATENS KARTVERK

29.11.2017 16.00

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CHRISTOFFER KVALSHAUGEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0171/25
Vår referanse: 3816214/26966717
Bestilling: C3 2025-08-26 (7) 50

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1345287	200	1.12.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	43	40	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Megleroppgjoret AS ~~Re 322~~ Farget 4	
Postnr.: 3101 Poststed: Tønsberg Org nr: 991 075 190	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: Ref.nr:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
0704	Tønsberg	43	40		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
962066976	Skovly Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	82	B	13	B	79	B	25				37				49			
2	B	75	B	14	B	82	B	26				38				50			
3	B	82	B	15	B	82	B	27				39				51			
4	B	75	B	16	B	79	B	28				40				52			
5	B	100	B	17	B	82	B	29				41				53			
6	B	84	B	18	B	79	B	30				42				54			
7	B	83	B	19	B	82	B	31				43				55			
8	B	100	B	20	B	79	B	32				44				56			
9	B	84	B	21				33				45				57			
10	B	83	B	22				34				46				58			
11	B	82	B	23				35				47				59			
12	B	82	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1656 = nevner: 1656

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonennig skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

Dato: 23/11/17 Utstederens underskrift

Melding til tinglysing

Knr 0704 Gnr 43 Bnr 40 Fnr 0 Snr 20 Samlebrøk 79 / 1656 Formålskode Boligseksjon Tilleggsareal bygning Ja Eksklusivt uteareal Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

29.11.2017 16.00

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr.	Kommune
43	40			

Dato	Stempel og underskrift
29/11-17	ØNSBERG KOMMUNE 4ETEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt

eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål

eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Vi samtykke til tinglysing for Rønnie Larsen AS

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 365).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
23/11 17		

Kjøperett for leier av bolig

Den som leier en bolig i eiendommen som blir seksjonert, kan ha rett til å kjøpe vedkommende seksjon. Eieren skal så snart som mulig etter innføringen i matrikkelen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett.

Vi viser for øvrig til eierseksjonslovens kapittel III.

Det er ikke oppgitt noen leietakerer ved seksjoneringssaken.

Retten til å klage og fremgangsmåten ved klage

Vedtaket om seksjonering kan påklages innen tre uker av parter eller andre med rettslig klageinteresse. Vilkårene for klage og fremgangsmåten ved klage er regulert i forvaltningsloven og er nærmere beskrevet i vedlagte klageskjema.

Fylkesmannen i Vestfold er klageinstans, men eventuell klage skal sendes kommunen for forberedende klagebehandling.

Med hilsen

Britt Jorunn Næss
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Britt Jorunn Næss
Direkte telefon: 33 34 86 79
Vår ref.: 17/86346
Arkiv: GBR - 0043/0040
Deres ref.:

Dato: 29.11.2017

Megleroppgjøret AS
Fayes gate 4
3110 TØNSBERG

0043/0040 - seksjonering

Vedtak om seksjonering av Gamle Ramnesvei vei 5, 7 A-F, 9 A-F og 11A-D

Vi viser til din begjæring 23.11.2017 om oppdeling i eierseksjoner.

Vedtak

Eiendommen deles i 20 boligseksjoner.
Seksjon 1-20 har tilleggsareal i form av bod og carport.

Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonsloven § 9.

Begrunnelse for vedtaket

Eierseksjonsloven § 7 stiller krav om dokumentasjon og andre krav til eierseksjonsbegjæringen. Disse kravene er oppfylt.

Etter avtale med søker har vi gjort endringer på situasjonsplanen og plantegningene.

Dette er gjort for å tydeliggjøre avgrensningen av seksjonene og endrer ikke innholdet i begjæringen.

Krav til eiendommen og bruksenhetene

Eierseksjonsloven § 6 stiller en rekke krav til eiendommen og bruksenhetene som skal seksjoneres.
Etter kommunens vurdering er disse vilkårene oppfylt og eiendommen kan derfor seksjoneres i samsvar med begjæringen.

Hva skjer videre i saken?

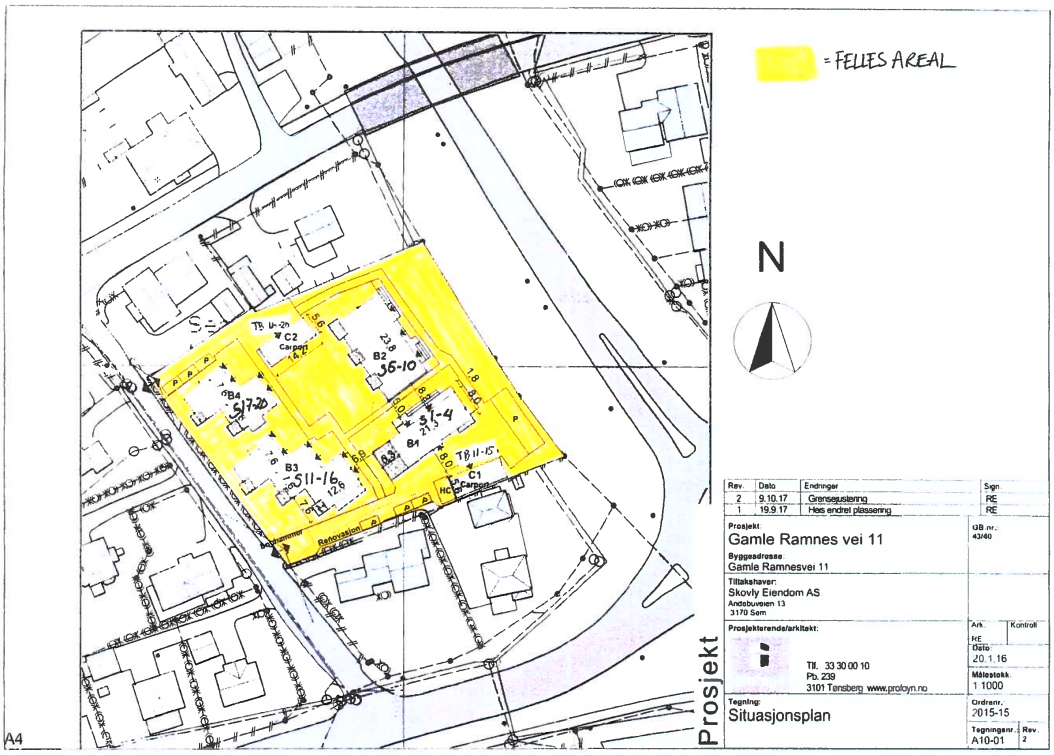
Vi vil nå sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysning sender vi tinglyste dokumenter og faktura til dere.

Behandling etter andre regelverk

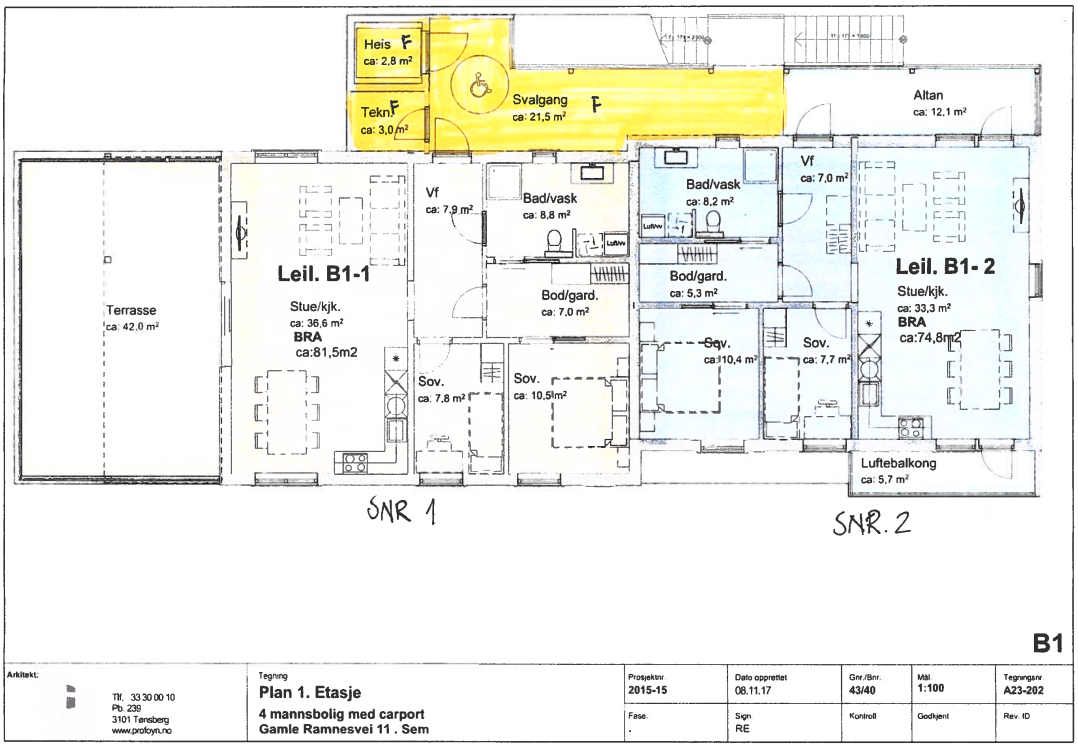
Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter plan- og bygningsloven.

Postadresse: Postboks 2410 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allè 1c
Telefon: 33 34 80 00
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank: 2400 05 09988
Org.nr. 950 611 839

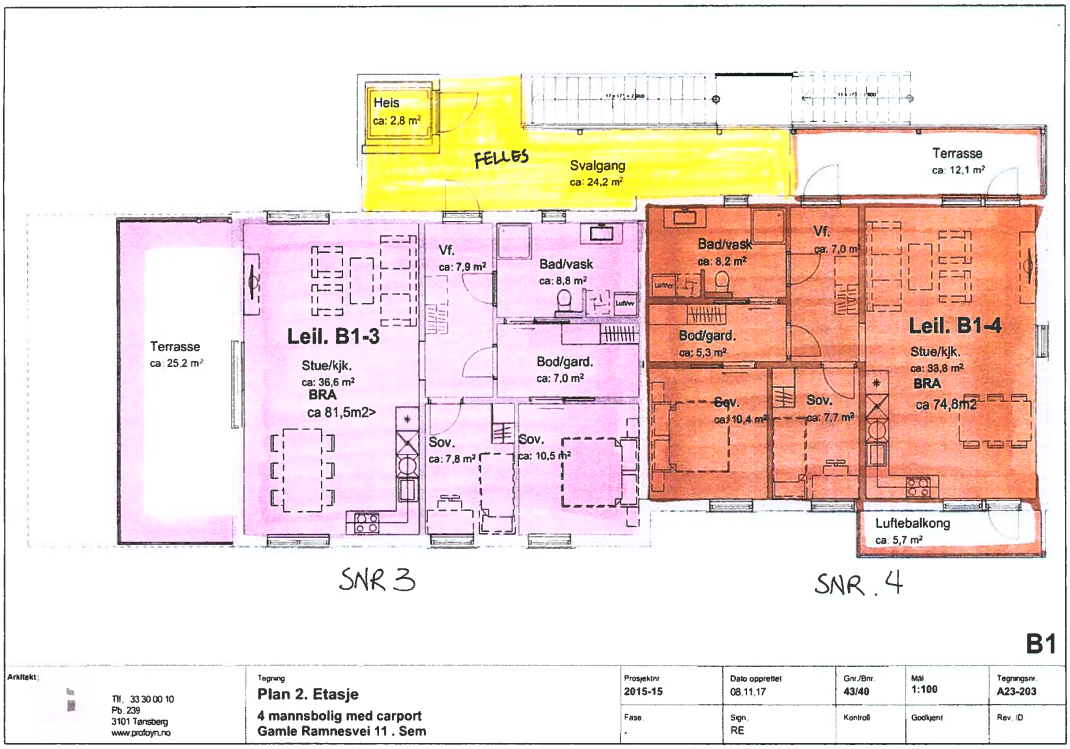
Side 8 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40
Kartverket



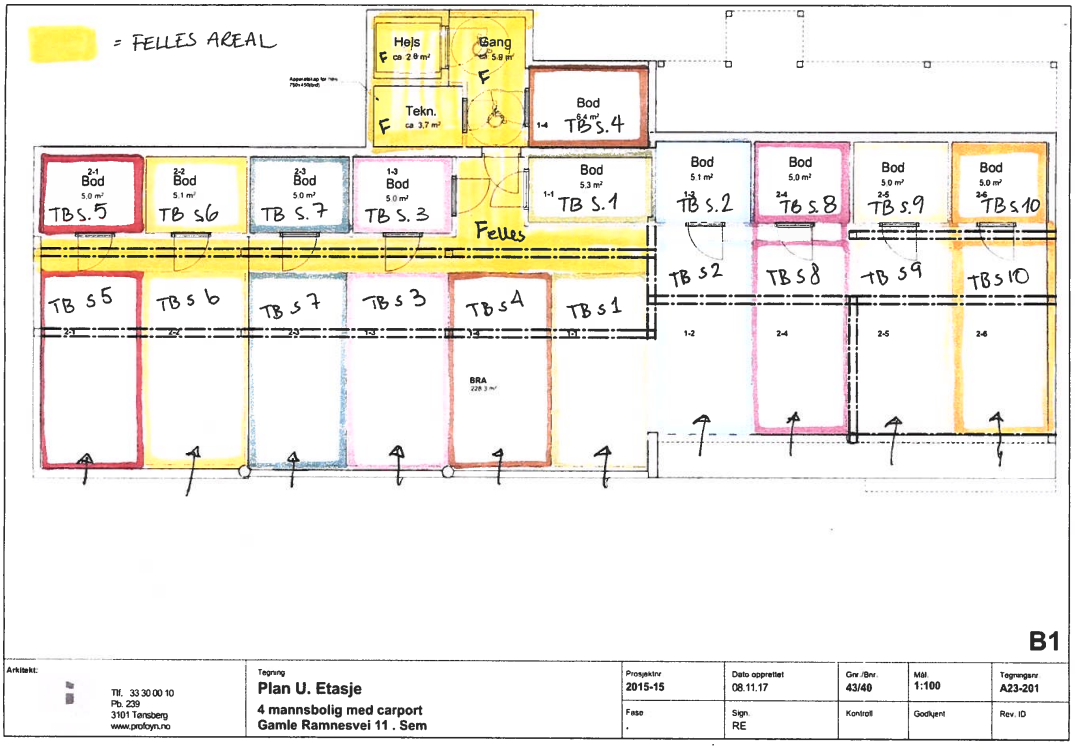
Side 9 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40
Kartverket



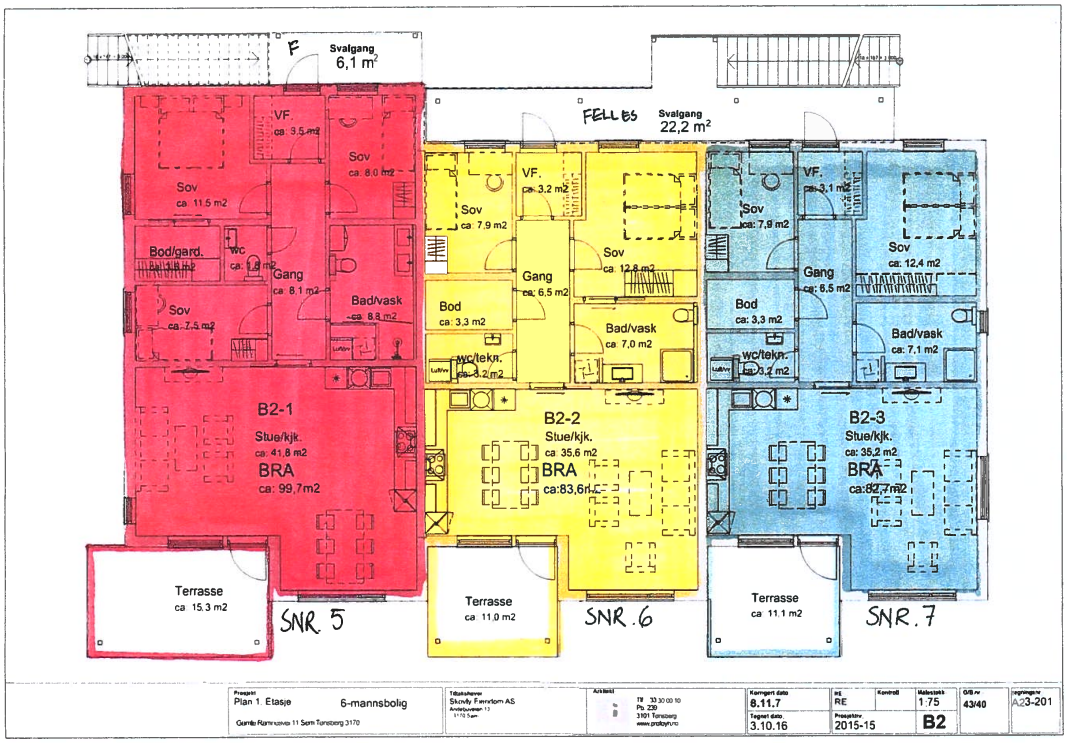
Side 10 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40
Kartverket



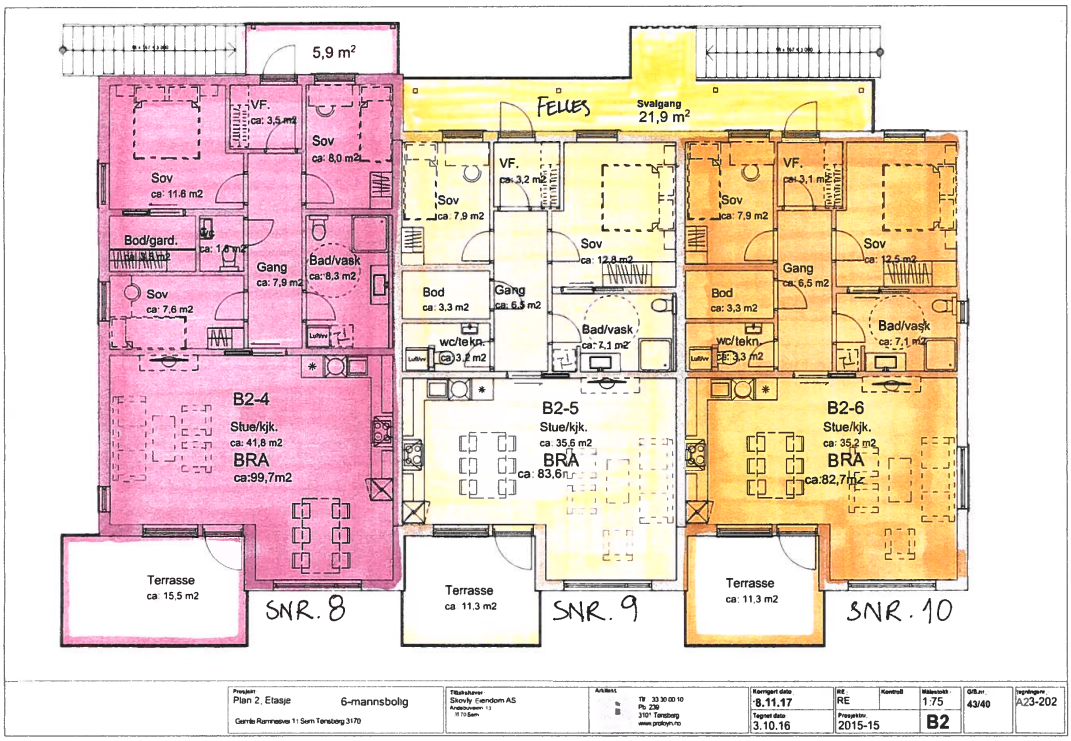
Side 11 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40
Kartverket

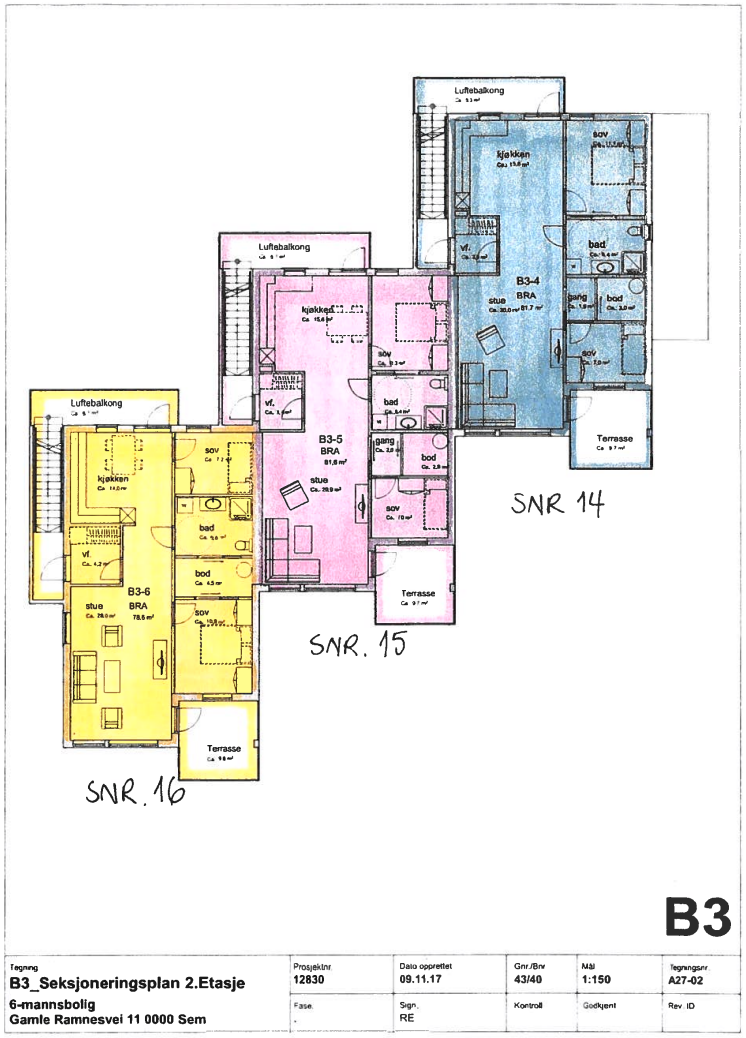


Side 12 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40
Kartverket

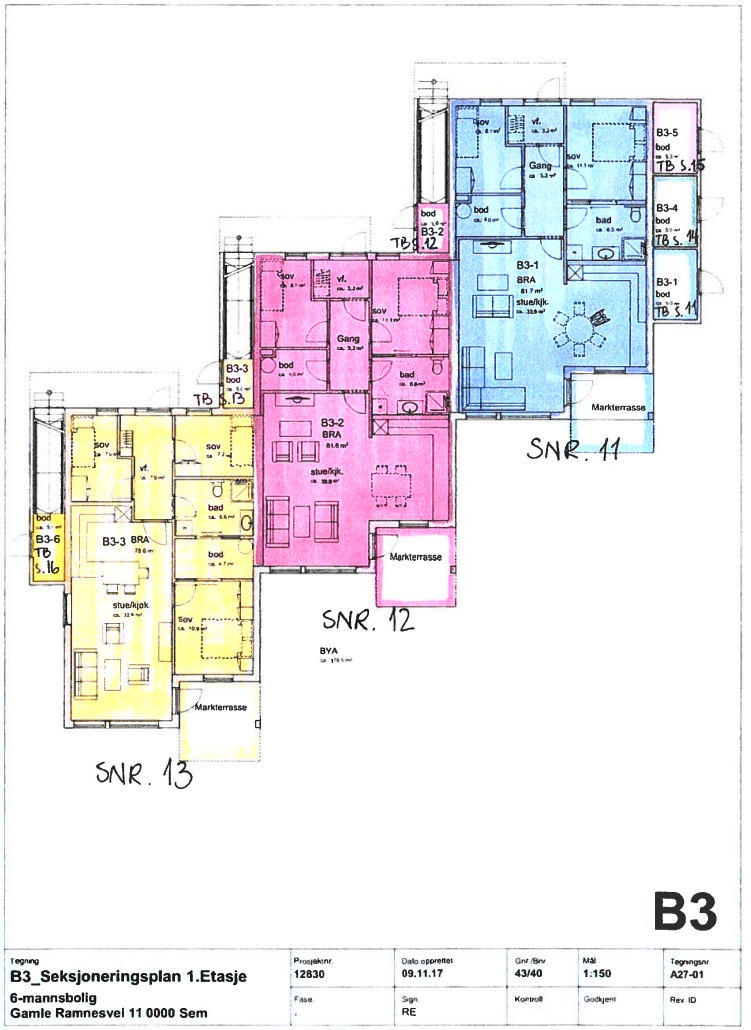


Side 13 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40
Kartverket



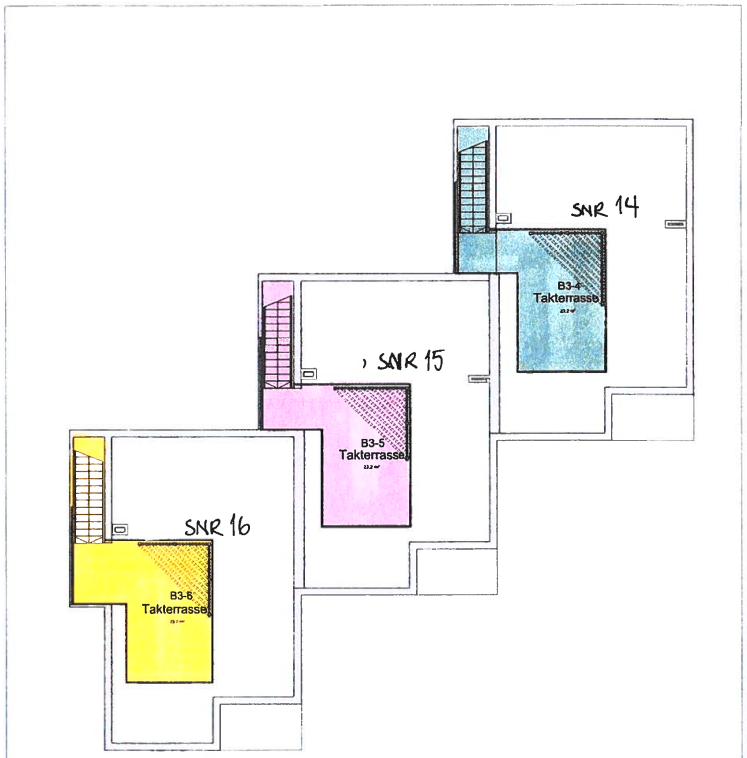


Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr	Mål	Tegningsnr.
B3_Seksjoneringsplan 2.Etasje	12830	09.11.17	43/40	1:150	A27-02
6-mannsbolig Gamle Ramnesvei 11 0000 Sem	Fase.	Sign. RE	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr	Mål	Tegningsnr.
B3_Seksjoneringsplan 1.Etasje	12830	09.11.17	43/40	1:150	A27-01
6-mannsbolig Gamle Ramnesvei 11 0000 Sem	Fase.	Sign. RE	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

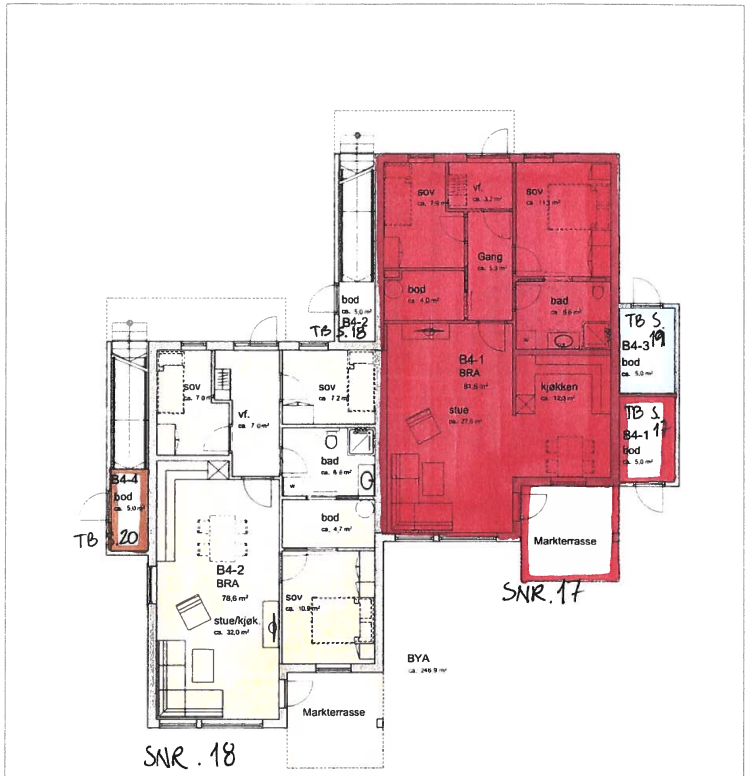
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40



B3

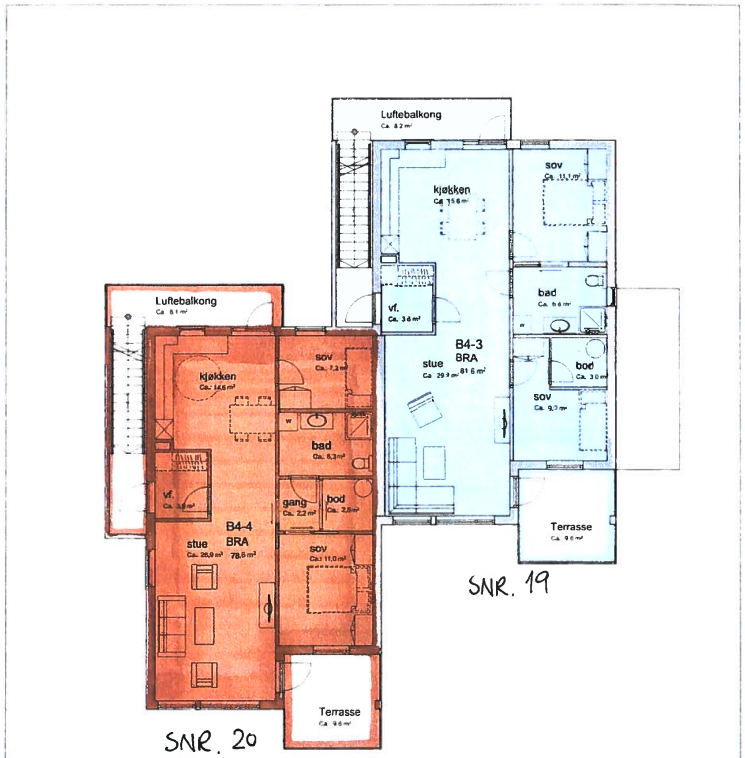
Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
B3_Seksjoneringsplan takplan	12830	09.11.17	43/40	1:150	A27-03
6-mannsbolig	Fase	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
Gamle Ramnesvei 11 0000 Sem	-	RE			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40



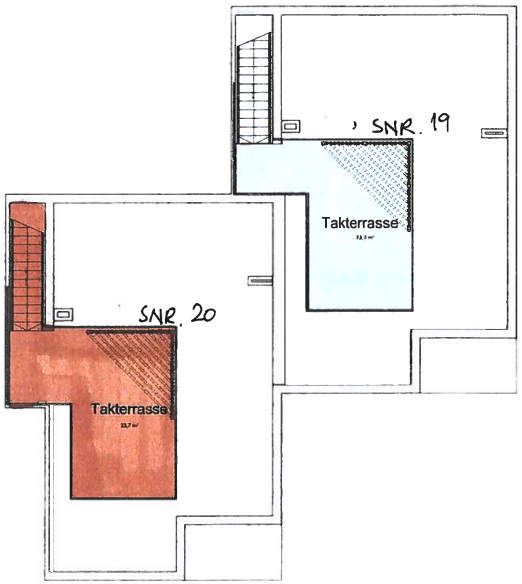
B4

Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
B4_Seksjoneringsplan 1. Etasje	12830	09.11.17	43/40	1:125	A27-04
4-mannsbolig	Fase	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
Gamle Ramnesvei 11 0000 Sem	-	RE			



B4

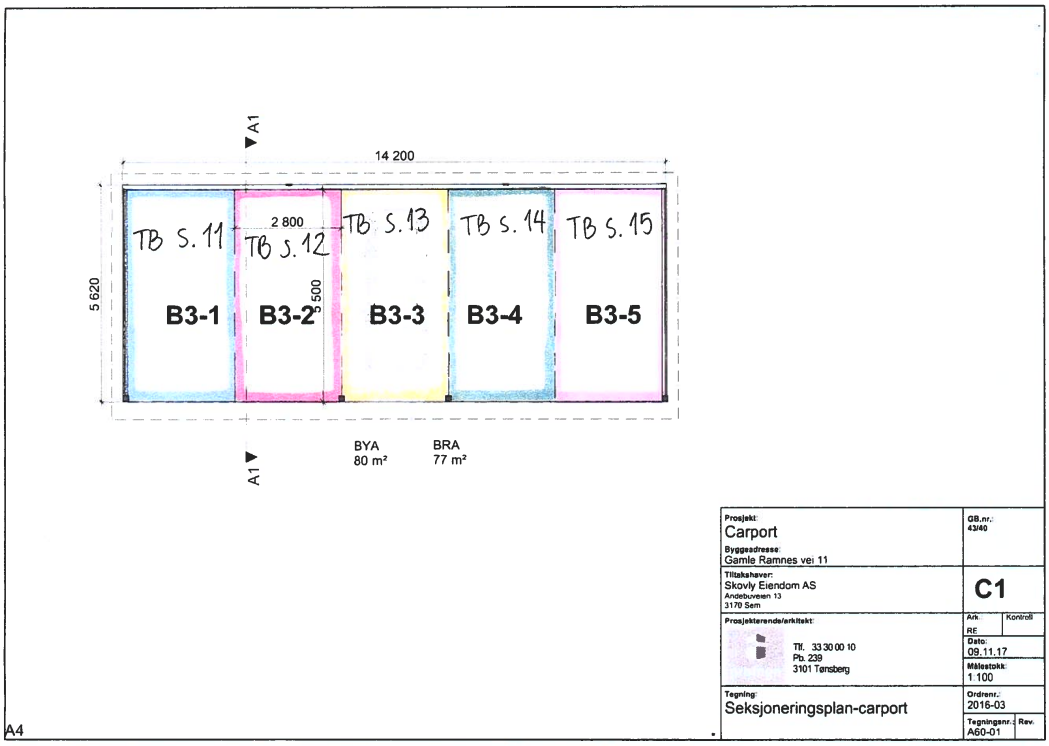
Tegning	Prosjektnr	Dato opprettet	Gnr./Bnr	Mål	Tegningsnr
B4_Seksjoneringsplan 2.Etasje	**12830**	**09.11.17**	**43/40**	**1:125**	**A27-05**
4-mannsbolig	Fase	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
Gamle Ramnesvei 11 0000 Sem	.	RE			



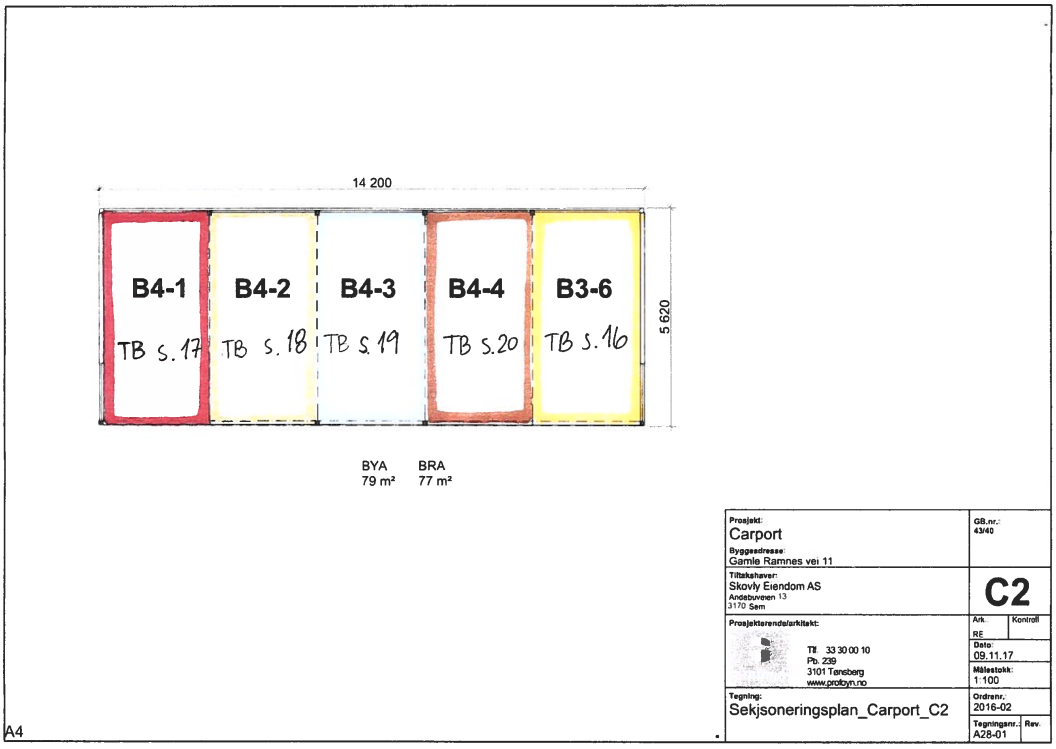
B4

Tegning	Prosjektnr	Dato opprettet	Gnr./Bnr	Mål	Tegningsnr
B4_Seksjoneringsplan takplan	**12830**	**09.11.17**	**43/40**	**1:125**	**A27-06**
4-mannsbolig	Fase	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
Gamle Ramnesvei 11 0000 Sem	.	RE			

Side 20 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40
Kartverket



Side 21 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1345287/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:40
Kartverket



STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l. Dagbok nr. 4431

samt renner av alle slag ved riksveg sorenskriverembete

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

27. OKT. 1966

ERKLÆRING

Undertegnede Arne Hillestad søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning/sluk/renne~~[1]) under/langs Ramnes veg ved (min) eiendom(men)[1])
Flakstad g.nr. 43 br.nr. 40 i Sem kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.[2]) .....

Tønsberg, den 13/10-66.

Arne Hillestad

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Tønsberg, den 1 /10-66.

Arne Hillestad

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, bør eiers samtykke innhentes.

Blankett nr. 66.

VEGSJEFEN I VESTFOLD
Nr. 8020/ 4.10.66
ARKIV NR

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CHRISTOFFER KVALSHAUGEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0217/23
Vår referanse: 3309389/22519667
Bestilling: C3 2023-09-28 (6) 143

Dato
28.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504431	91	27.10.1966	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	43	40	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/504431/91
Uthentet 2023-09-29 10:34

Sendes vegsjefen i .....
under henvisning til omstående.

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J.nr. ..... Arkiv nr. .....

Herr .....

.....

Efter Deres søknad av ..... gir en herved tillatelse til å legge

.....

.....

under/langs ..... veg .....

.....

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 10,— må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

Vegsjefen i .....

..... den .....

.....

Sendes sorenskriveren i Jarlsberg, Tønsberg til tinglysing.
Tinglysingsgebyr kr. 20,— sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Vestfold

Tønsberg den 20. oktober 1966.

For vegsjefen
(s) Thorbjørn Bøe.

Gjenpart for oppsynsmann .....
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres om nevnt før arbeidet tillates satt igang.

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 4806.
2. OKT. 1969

Sem kommune
Bygningsvesenet

NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. 43 br. nr. 40 i Sem kommune, gir herved nabo Ruuka Dosle eier av gr. nr. 43 br. nr. 51 tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av 3. meter fra felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier,

Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

Det forbeholdes at naboen kan få adgang til å oppføre garasje i samsvar med gjeldende bestemmelser

Sem, den 19/4 1969

Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CHRISTOFFER KVALSHAUGEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0217/23
Vår referanse: 3309390/22519672
Bestilling: C3 2023-09-28 (6) 144

Dato
28.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504806	91	2.10.1969	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	43	40	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

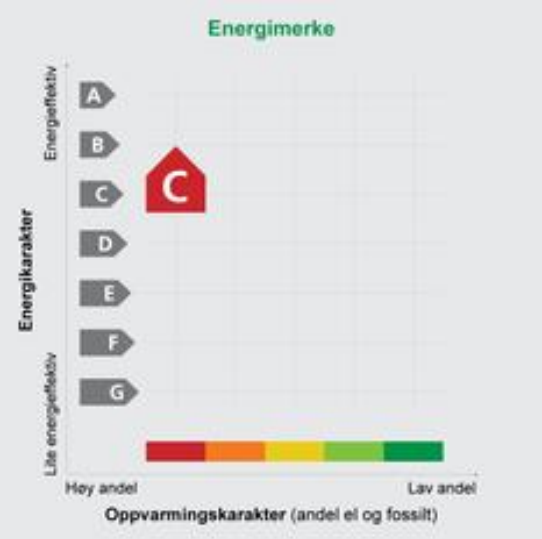
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gamle Ramnesvei 7 E
Postnr	3170
Sted	SEM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	40
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	300625765
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1444865
Dato	02.10.2022



Innmeldt av	Remi Jonassen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

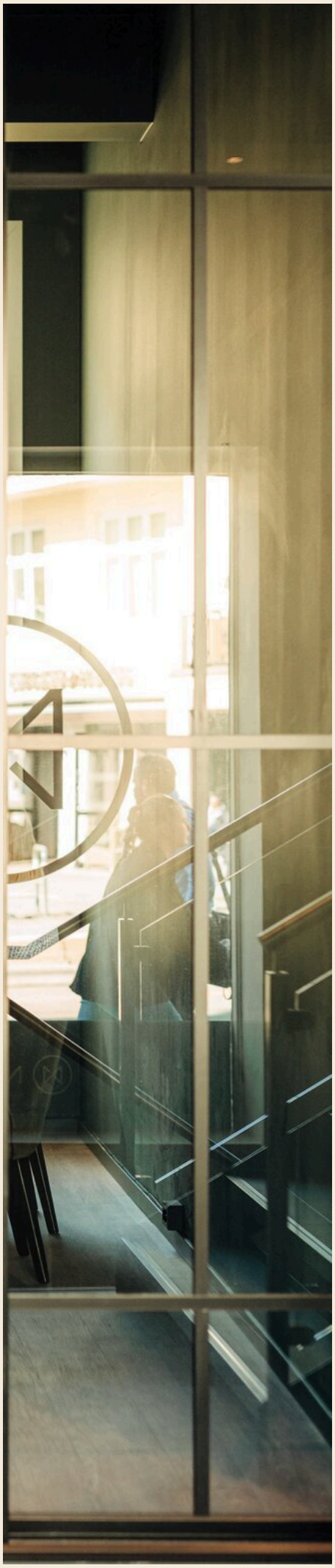
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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 trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0171/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Ramnesvei 7E 3170 SEM
Matrikkel: Gnr 43, bnr 40, snr 9 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Kvalshaugen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no
955 94 100