

Rambergveien 12



Velkommen til

Rambergveien 12



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Tønsberg

Kaldnes - Nyere, stilig og moderne 2-roms i 2.etasje | Heis og balkong | Supersentralt med umiddelbar nærhet til "alt"!

Prisantydning	3 200 000,-
Omkostninger	81 350,-
Totalpris	3 281 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 579,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	44 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Megler	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en stilig og moderne eierleilighet i 2. etasje med sydvendt balkong og heis. Arealeffektiv og praktisk planløsning gir leiligheten en romslig og god følelse. Store vindusflater mot sør gir rikelig med naturlig lys inn i leiligheten. Stue/kjøkkenløsningen i leiligheten er et moderne og tiltalende allrom som har en god romløsning med flere innredningsmuligheter. Rommet har elegant enstavs eikeparkett, gulvvarme, moderne fargevalg og tidsriktig innredning. Stilig terrassedør til sørvendt balkong med glassrekkverk/fasadeplater og tremmegulv av impregnerte materialer. Kjøkkenet har et stilig design med et moderne uttrykk. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate, kum i rustfritt stål og fliser over benk. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap.

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	44 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.



Sebra
EIENDOMSFOTO

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningt




















07
JUN
Mon

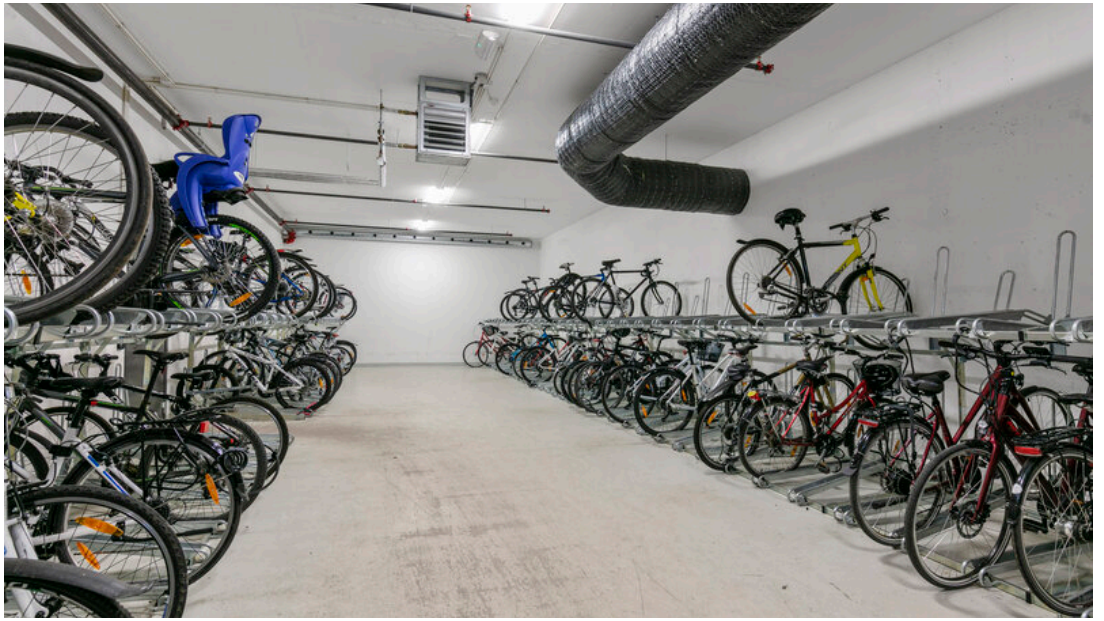




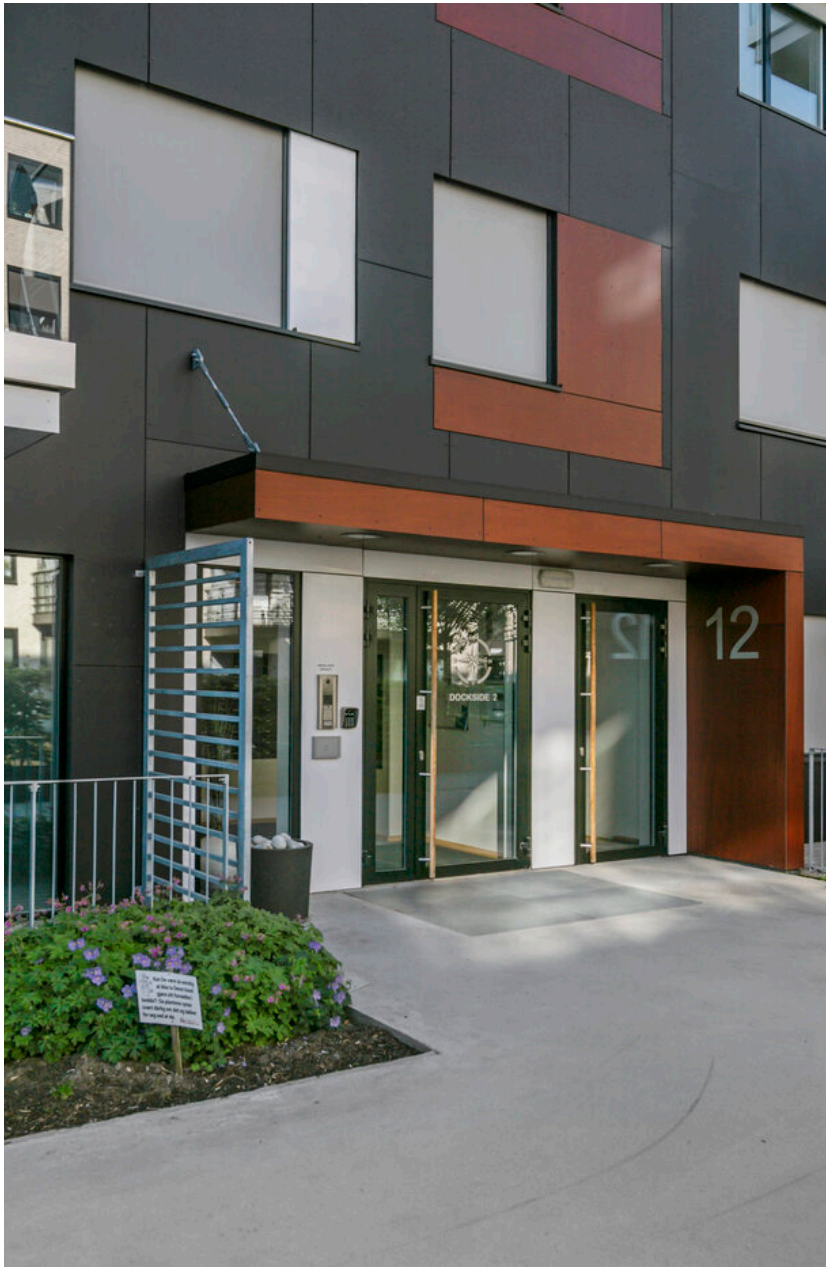





Lauritsen






12
DOCKSIDE 2




Deloitte
SPAR

Informasjon

Rambergveien 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0155/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rambergveien 12, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003, bnr 34, snr 12 (ideell andel 1/1) / Gnr 1003, bnr 348 (ideell andel 1/104) i Tønsberg kommune

Selger
Linn Tveiten

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
80 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 281 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 294 050,- (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
2016

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Areal
1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

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.
bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

2. etasje: Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.
Leiligheten har tilhørende bod i kjeller. Også mulighet for sykkelparkering på fellesareal.

Standard

Velkommen til Rambergveien 12!
En stilfull og moderne eierleilighet i 2. etasje med sydvendt balkong og heisadkomst. Den smarte, arealeffektive planløsningen gir en romslig og luftig atmosfære, mens store sørvendte vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen.

Bygget ønsker deg velkommen med en elegant hovedinngang og lyse, trivelige fellesarealer. Herfra kan du ta heisen eller trappen opp til leiligheten.

Innenfor døren møtes du av en innbydende entré med enstavs eikeparkett, spottbelysning, gulvvarme og lyse farger. Den romslige gangen har en stor, integrert garderobe og rikelig plass til sko og yttertøy.

Badet er delikat innredet med fliser på både gulv og vegger, elektriske varmekabler med termostat, moderne servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Her er det også opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Stue- og kjøkkenløsningen fungerer som et elegant allrom med god planløsning og flere møbleringsmuligheter. Her finner du enstavs eikeparkett, gulvvarme, harmoniske fargevalg og moderne detaljer. Fra stuen fører en stilren terrassedør ut til den solrike, sørvendte balkongen med glassrekkverk og impregnert tremmegulv. Kjøkkenet har et tidløs design med høytrykkslaminert benkeplate, rustfri oppvaskkum, fliser over benk og integrerte hvitevarer – inkludert platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverommet er romslig og behagelig, med enstavs eikeparkett, vannbåren varme og stor integrert garderobe.

En særdeles flott og moderne leilighet i et nyere bygg – med supersentral beliggenhet og alle fasiliteter innen rekkevidde.

Velkommen til visning!

Parkering

Det medfølger ingen egen parkeringsplass. Parkering etter områdets bestemmelser.
Parkeringsplass kan også leies i garasjeanlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

Byggemåte

Beskrivelse fra tilstandsrapporten;
Leiligheten fra 2016 er del av sameiet "dockside 2» og er beliggende i 2 etg. med inngang fra felles gang med trapp og heisadkomst. Bygget er oppført i prefabrikkerte moduler som er stablet oppå hverandre og utstyrt med prefabrikkerte baderom.
Modulene og baderomsenhetene er antatt å ha produktsertifisering i henhold til gjeldende byggeforskrifter og standarder, for eksempel CE-merking eller tilsvarende. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen. Vurderingene i denne rapporten er derfor basert på at det er gitt ferdigattest og at det da skal være utført nødvendige kontroller. Leiligheten har gode lysforhold med utgang fra stue til sydvendt balkong på ca. 5m^2. Det er lagt 1-stavs eikeparkett på gulv i gang, stue/kjøkken og soverom. Vegger og himlinger er malt. Det er vannbåren varme i alle gulv foruten bad. Bad har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Kjøkkenet har glatte fronter med flis mellom benk og overskap. Vinduene er av tre med 3-lags glass med aluminiumsfront. Samlestokk for vannrør er plassert i sjakt på baderom, der er også stoppekranen plassert. Sikringsskap er plassert i gang. Tilhørende leiligheten er det en bod i kjeller på 5m^2 Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar. Leiligheten fremstår som velholdt og er i god stand. Det er registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsfront og 3-lags glass.
Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsfront.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue i til sydvendt terrasse med royalimpregnert terrasedekke.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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:

TG2
Overflater
Det er påvist andre avvik:. Det ble registrert noen riper i parkettgulv og knirk i gulv ved overgang til soverom samt noen riss og ufagmessig malerarbeid. Enkelte gulvlister på kjøkkenet er løse.
Konsekvens/tiltak: Listverk bør festes utover dette kreves det ingen umiddelbare

tiltak.

Radon
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble påvist svelling/fuktskde i nedkant på karmlist rundt skyvedør.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Det ble registret svelle/fuktskader i nedkant på skapdører på baderomsinnredning. .
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utskiftning av dører på baderomsinnredning.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det ble registrert enkelte skader på skapdører på kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Det kreves ingen umiddelbare tiltak.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleiere plikter å sørge for at leietakere

er kjent med – og forstår – sameiets vedtekter, trivselsregler, HMS-instruks etc. Kortidsutleie kan kun skje hvis leiligheten leies ut møblert.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - 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.

Tidligere eier har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Det er vannbåren varme i alle gulv bortsett fra baderom hvor det er installert varmekabler.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 9500 kwt pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 579,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Kabel-tv kr. 502,-

Felleskostnader kr. 2 077,-

Felleskostnadene inkluderer: tv- og internett (grunnpakke), bygningsforsikring, energi- og fyring fellesareal, drift- og vedlikehold, revisjonshonorar, forretningsførsel, personalkostnader, styrehonorar, konsulenthonorar, vaktmester/renhold fellesarealer og andre driftskostnader.

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

Kommunale avgifter

Kr 9 810,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, fastledd vann, forskudd vann-vannmåler, fastledd avløp, forskudd avløp - vannmåler.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 795 561,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 182 243,- 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

Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Dockside 2, orgnr. 917669945

Om sameiet

Sameiet består av 52 seksjoner. Sameiet Dockside 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917669945, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse: Rambergveien 12. Gårds- og bruksnummer: 1003/34.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Dockside 2 har ingen ansatte.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styreleder er Thor Tidemann Bjønnes.
Det er ingen lån registrert for selskapet.

Styrets arbeid 2023 – 2024
Styret har for styreperioden 2023 - 2024 avholdt 6 styre- og arbeidsmøter. Fast agenda på møtene har vært gjennomgang av utestående saker fra forrige møtereferat, status på økonomi, vedlikeholdssaker eier- og beboerskifter, samt viktige innkomne saker. Det er i tillegg løpende dialog styremedlemmene imellom knyttet til mindre saker som haster. Det er også avholdt et samarbeidsmøte med de andre sameiene på Dockside. Styret har arbeidet godt gjennom året og vært preget av å være en sammensveiset gruppe. Styret har vært representert med tre menn. Styret er tilfreds med å benytte advokat Thor T. Bjønnes hos HBL Advokatfirma som styreleder. Videre har styret hatt stor nytte av at representanter fra vårt styre også har hatt styreverv i andre sameier på Dockside som har ført til økt grad av samhandling og effektivisering av driftsrelaterte saker. Fremover ønsker styret å utnytte dette ennå mer, og innstiller på Tage Gullstrand som ny styreleder idet han er representert i flere styrer på docksides og vil påta seg en rolle som mer arbeidende styreleder. Samarbeidet med vår forretningsfører Obos har fungert tilfredsstillende. Styret har brukt tid på å behandle innkomne henvendelser fra seksjonseiere og leietakere, samt hendelser. Vinteren 2023/2024 var videre preget av sterk kulde og oppfølgning av varmeanlegg. Oppfølging av sameiets rundt driftsleverandører er tar noe tid. Dialog og samhandling med de andre styrene i Docksides har også tatt tid. Styreperioden er eller kjennetegnet ved at det har vært en rolig periode. Styret ønsker å poengtere følgende saker ifbm. driften av sameiet siste styreperiode:
a) Vedtatte endringer i årsmøtet 2023 er fulgt opp med endring i trivselsreglene knyttet til håndtering av beboerskifter.
b) Det er inngått ny avtale med Telenor.
c) Det er inngått ny forretningsføreravtale med OBOS.
d) Det er inngått ny avtale med Cares AS
Styret har ellers vært opptatt av å få en sikker og god økonomi i sameiet, særlig i

lys av at det også i 2023/2024 har vært mye økte kostnader (inflasjon, mv.). Styret anser driften av sameiet som tilfredsstillende og bomiljøet som godt!

Styrets arbeid 2022/2023
Styret har for styreperioden 2022 - 2023 avholdt 10 styre- og arbeidsmøter. Fast agenda på møtene har vært gjennomgang av utestående saker fra forrige møtereferat, status på økonomi, vedlikeholdssaker eier- og beboerskifter, samt viktige innkomne saker. Styret har arbeidet godt gjennom året og vært preget av å være en sammensveiset gruppe. Styret har vært representert med tre menn og en mann som varamedlem, totalt fire representanter. Styret er tilfreds med å ha engasjert adv. Thor Tidemann Bjønnes som ekstern styreleder, Videre har styret hatt stor nytte av at representanter fra vårt styre også har hatt styreverv i andre sameier på Dockside, som har ført til økt grad av samhandling og effektivisering av driftsrelaterte saker. Samarbeidet i styret fungerer godt. Samarbeidet med vår forretningsfører OBOS har fungert tilfredsstillende. Styret har brukt mye tid på å behandle innkomne henvendelser fra seksjonseiere og leietakere. Oppfølging av sameiets rundt 25 driftsleverandører er dessuten ressurskrevende. Dialog og samhandling med de andre styrene i Dockside har også tatt mye tid. Formålet med dette har, i likhet med tidligere styreperioder, vært å:
1) inngå felles driftsavtaler for å skape stordriftsfordeler og lavere kostnader.
2) forenkle administrasjon og drift pr sameie.
3) mer rettferdig fordeling av driftskostnader, da mange av disse har vært skjevt fordelt fra sameienes oppstart.
Styret ønsker å poengtere følgende saker ifbm. driften av sameiet siste styreperiode:
a) inngåtte avtaler om reklamasjonssaker er ferdigstilt og avsluttet.
b) betydning av HMS arbeidet øker ettersom bygningsmassen eldes.
c) det er arbeidet med ny garasjeport/-system. Dette har vært et samarbeidsprosjekt mellom Dockside 1, 2 og 3.
d) det er en pågående undersøkelsessak knyttet til lekkasjepunkt i avløpsrør. Styret har undersøkt om dette dekkes av forsikring og jobbet med å få full oversikt over problemet. Styret fortsetter arbeidet i 2023/2024 mht. utbedringer.
e) en bedre ordning mht. kostnader mht. skifte av leieboere.
Styret har ellers vært opptatt av å få en sikker og god økonomi i sameiet, særlig i lys av at det 2022/2023 har vært mye økte kostnader (energi, inflasjon, mv.).
Styret anser driften av sameiet som tilfredsstillende og bomiljøet som godt!

Det er avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme , eier må registrere flyttemelding på min side https://www.eviny.no/login Fjernvarme er ikke inkl i felleskostnadene. Det er kun 13 leiligheter som har garasjeplass.Ta kontakt med eier ved salg. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 9,3% fra den 01.01.2025.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert for selskapet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024, eller dokumenter fra årsmøte i 2025 er ikke mottatt.
Derfor presenteres tallene for 2023:
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 522 748,-
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 390 929,-
Årets resultat på kr 131 819,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023:
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 664 620.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kan praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold

Utklipp fra husordensregler:
- Dyrehold er vedtekts-regulert og tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- Ekskrementer fra dyr på sameiets fellesarealer skal plukkes opp umiddelbart.
- Hundeposer skal benyttes, og lukkede poser skal fortrinnsvis plasseres i avfallsanlegget.
- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal på sameiets område alltid føres i bånd.
- Rengjøring i fellesområder etter hunders avføring koster sameiet p.t. kr 565,- pluss mva pr objekt. Kostnaden blir viderefakturert husdyrets eier eller vert.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6655586

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 744 kvm (Eiertomt)
Leiligheten har en privat balkong med deilig morgen- og formiddagssol – perfekt for å nyte en kopp kaffe i ro og mak. Her er det god plass til både utemøbler og frodig beplantning.

I tillegg har du tilgang til en pent opparbeidet fellesareal med grøntområder, blomsterbed og lekeplasser. På Kaldnes Brygge finner du også trivelige fellesarealer utformet av landskapsarkitekt og anleggsgartner, med et parkmessig preg som innbyr til både avslapning og sosiale møter.

Her bor du tett på sjøen, med lett tilgang til bryggeområder og små, koselige plasser hvor du kan nyte både utsikten og den friske sjøluften. Grøntområdene er åpne for alle, og parken ved gangbroen byr på aktiviteter for både store og små, samt benker og sitteplasser der du kan spise lunsjen din med utsikt mot fjorden.

Bryggekanten egner seg også ypperlig for en rolig spasertur, en fisketur eller et forfriskende bad.

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
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet rett ved Brygga i Tønsberg. Her bor du sentrumsnært, med gangbroen som tar deg direkte over til byens butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige fasiliteter.

I nærområdet på Kaldnes Brygge finner du alt du trenger i hverdagen – hyggelige spisesteder, dagligvarebutikk og ulike kulturarrangementer. Det er også kort vei til Teie torv og Teieskogen, som byr på flotte turmuligheter og rekreasjon hele året.

Kaldnes Brygge er et område i stadig utvikling. I fremtiden planlegges det en egen bystrand med tilhørende park, noe som vil gjøre bydelen enda mer attraktiv. Her bor du i et område som binder Nøtterøy og Tønsberg sammen via den praktiske gangbroen. Grønne parker gir fine uteområder for både store og små, og sjølivet venter rett utenfor døren. Småbåthavnen ligger bare noen skritt fra leiligheten, mens den kommunale båthavnen i Ollebukta er kun få minutters gange unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Spar på Kaldnes Brygge eller Kiwi like over gangbroen, som også holder søndagsåpent. Tønsberg sentrum byr på et bredt utvalg av shopping, kafeer og restauranter – inkludert kjøpesenteret Farmandstredet med over 100 butikker. Bussterminalen ligger i tilknytning til senteret, og jernbanestasjonen er innen gangavstand med hyppige avganger til Oslo.

Tønsberg er en populær helårsby, men virkelig livlig om sommeren med båtliv, bryggeliv og et bredt spekter av kultur- og serveringstilbud. Langs bryggene kan du nyte alt fra et avslappende måltid til livlige festivaler.

Området har gode kollektivmuligheter med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass, Kaldnes, ligger bare tre minutter unna, og med tog eller bil når du Oslo på omtrent en time. Torp lufthavn er også lett tilgjengelig.

Bebyggelse
Seksjonert leilighet beliggende i 2.etasje i boligblokk oppført i betong i perioden 2015-2016.

Offentlig kommunikasjon
Det er kort vei til Tønsberg stasjon og Tønsberg rutebilstasjon. Se også på vkt.no for å planlegge din reiserute.

Skoler og barnehager
Det er flere skoler og barnehager i området. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.

Eiendommen sogner til Træleborg skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.09.2016

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

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Området ligger i et regulert område til annet byggeområde (bolig/næring) og felles gårdsplass med navn; Kaldnes felt F og G vedtatt 01.02-2006.

I henhold til kommuneplanens arealdel 2023-2035 (vedtatt 03.04.2024) er området avsatt til:
-forhold som skal avklares og belyses
- ras og skredfare
- sentrumsformål - nåværende
- strandlinje sjø

Relaterte planer er: Havegaten vedtatt 13.09-2017, Kulturparken - Kaldnes vedtatt 06.09-2006, Scanrope vedtatt 20.06-2007, Kaldnes med gnr. 1003, bnr. 79 vedtatt 12.12-2001.

Eiendommen omfattes ikke av bebyggelsesplan eller eldre PBL. Det foreligger ikke regulering under arbeid eller planforslag som berører eiendommen.

All info i følge opplysninger fra Tønsberg kommune.

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:

3905/1003/34/12:
19.05.1953 - Dokumentnr: 959 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver:

Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m, med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

19.05.1953 - Dokumentnr: 959 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:20
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m. Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

22.12.1977 - Dokumentnr: 7546 - Best. om adkomstrett. Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra
Munkerekkveien 2 til Fylkesveien. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

22.12.1977 - Dokumentnr: 7547 - Erklæring/avtale om diverse betingelser vedtatt i anledning utkjørsel fra Rambergveien 36 til Fylkesveien. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1977 - Dokumentnr: 7663 - Best. om adkomstrett om diverse betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra Rambergveien 28B til Fylkesveien. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

23.10.1995 - Dokumentnr: 13077 - Erklæring/avtale. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn. Bestemmelse vedr. frisiktsone.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

16.09.1998 - Dokumentnr: 11070 - Elektriske kraftlinjer Tønsberg Energi overtar det høyspente fordelingsnettet som eies av Tønsberg næringsutvikling på Kaldnes industriområde og påtar seg ansvar for drift og vedlikehold m.v. av nevnte nett.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.08.2014 - Dokumentnr: 706465 - Best. om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.08.2014 - Dokumentnr: 706465 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342
Bestemmelse om rømningsveg. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Best. om adkomstrett. Gjensidig adkomstrett.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Bruksrett: Gjensidig bruksrett til felles lekearealer. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Erklæring/avtale: Gjensidig rett til etablerin/tilknytning og vedlikehold av strøm, svakstrøm, fjernvarme, vann og avløpsledninger. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:1 - 64. Adkomstrett gjennom kjelleretasje til parkeringsanlegg
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:348
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349
Gjensidig rett til å etablere teknisk infrastruktur. Bestemmelse om adkomstrett. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349
Rett til bruk av bodanleg- Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

17.06.2016 - Dokumentnr: 548932 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:34
Bruksrett til en parkeringsplass hver på eiendommenes fellesareal. Gjelder denne registerenheten med flere.

17.06.2016 - Dokumentnr: 548932 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:43
Bruksrett til sju parkeringsplasser på eiendommenes fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Kaldnes Eiendom AS
Org.nr: 991 680 276
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:7
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:8
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:29
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:33
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:34
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:38
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:43
Hver seksjon gis rett til én parkeringsplass

14.06.2016 - Dokumentnr: 532038 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 12. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 40/2112

19.05.1953 - Dokumentnr: 959 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

19.05.1953 - Dokumentnr: 959 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver:

Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:20
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m. Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

22.12.1977 - Dokumentnr: 7546 - Best. om adkomstrett med diverse betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra Munkerekkveien 2 til Fylkesveien. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

22.12.1977 - Dokumentnr: 7547 - Erklæring/avtale med diverse betingelser vedtatt i anledning utkjørsel fra Rambergveien 36 til Fylkesveien. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

29.12.1977 - Dokumentnr: 7663 - Best. om adkomstrett med diverse betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra Rambergveien 28B til Fylkesveien. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

23.10.1995 - Dokumentnr: 13077 - Erklæring/avtale: Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn. Bestemmelse vedr. frisiktsone.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

16.09.1998 - Dokumentnr: 11070 - Elektriske kraftlinjer. Tønsberg Energi overtar det høyspente fordelingsnettet som eies av Tønsberg næringsutvikling på Kaldnes industriområde og påtar seg ansvar for drift og vedlikehold m.v. av nevnte nett.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.08.2014 - Dokumentnr: 706465 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

25.08.2014 - Dokumentnr: 706465 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342
Bestemmelse om rømningsveg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Best. om adkomstrett
Gjensidig adkomstrett
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Bruksrett
Gjensidig bruksrett til felles lekearealer
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til etablerin/tilknytning og vedlikehold av strøm, svakstrøm, fjernvarme, vann og avløpsledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:1 -64

Adkomstrett gjennom kjelleretasje til parkeringsanlegg
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:348
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349
Gjensidig rett til å etablere teknisk infrastruktur
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349
Rett til bruk av bodanlegg
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2016 - Dokumentnr: 548932 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:34
Bruksrett til en parkeringsplass hver på eiendommenes fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2016 - Dokumentnr: 548932 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:43
Bruksrett til sju parkeringsplasser på eiendommenes fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Kaldnes Eiendom AS
Org.nr: 991 680 276
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:7
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:8
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:29
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:33
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:34
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:38
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:43
Hver seksjon gis rett til én parkeringsplass

14.06.2016 - Dokumentnr: 532038 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/2112

3905/1003/348:
19.05.1953 - Dokumentnr: 959 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1953 - Dokumentnr: 959 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:20
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 7546 - Best. om adkomstrett
Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra Munkerekkveien 2 til Fylkesveien
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 7547 - Erklæring/avtale
Div. betingelser vedtatt i anledning utkjørsel fra Rambergveien 36 til Fylkesveien
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1977 - Dokumentnr: 7663 - Best. om adkomstrett
Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra Rambergveien 28B til Fylkesveien
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1995 - Dokumentnr: 13077 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse vedr. frisiktsone
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1998 - Dokumentnr: 11070 - Elektriske kraftlinjer
Tønsberg Energi overtar det høyspente fordelingsnettet som eies av Tønsberg næringsutvikling på Kaldnes industriområde og påtar seg ansvar for drift og vedlikehold m.v. av nevnte nett
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706465 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706465 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342

Bestemmelse om rømningsveg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Best. om adkomstrett
Gjensidig adkomstrett
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Bruksrett
Gjensidig bruksrett til felles lekearealer
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til etablerin/tilknytning og vedlikehold av strøm, svakstrøm, fjernvarme, vann og avløpsledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:1 -64
Adkomstrett gjennom kjelleretasje til parkeringsanlegg
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:348
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349
Gjensidig rett til å etablere teknisk infrastruktur
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349
Rett til bruk av bodanlegg
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2016 - Dokumentnr: 548932 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:34
Bruksrett til en parkeringsplass hver på eiendommenes fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2016 - Dokumentnr: 548932 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:43
Bruksrett til sju parkeringsplasser på eiendommenes fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Kaldnes Eiendom AS
Org.nr: 991 680 276
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:7
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:8
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:29
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:33
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:34
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:38
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:43
Hver seksjon gis rett til én parkeringsplass

14.06.2016 - Dokumentnr: 532038 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/2112

19.05.1953 - Dokumentnr: 959 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1953 - Dokumentnr: 959 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:20
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 7546 - Best. om adkomstrett
Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra Munkerekkveien 2 til Fylkesveien
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 7547 - Erklæring/avtale
Div. betingelser vedtatt i anledning utkjørsel fra Rambergveien 36 til Fylkesveien
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1977 - Dokumentnr: 7663 - Best. om adkomstrett
Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra Rambergveien 28B til Fylkesveien

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1995 - Dokumentnr: 13077 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse vedr. frisiktsone
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1998 - Dokumentnr: 11070 - Elektriske kraftlinjer
Tønsberg Energi overtar det høyspente fordelingsnettet som eies av Tønsberg næringsutvikling på Kaldnes industriområde og påtar seg ansvar for drift og vedlikehold m.v. av nevnte nett
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706465 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706465 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342
Bestemmelse om rømningsveg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Best. om adkomstrett
Gjensidig adkomstrett
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Bruksrett
Gjensidig bruksrett til felles lekearealer
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til etablerin/tilknytning og vedlikehold av strøm, svakstrøm, fjernvarme, vann og avløpsledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:1 - 64
Adkomstrett gjennom kjelleretasje til parkeringsanlegg. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34. Gjelder denne registerenheten med flere.

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:348
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349
Gjensidig rett til å etablere teknisk infrastruktur
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349
Rett til bruk av bodanlegg
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2016 - Dokumentnr: 548932 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:34
Bruksrett til en parkeringsplass hver på eiendommenes fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2016 - Dokumentnr: 548932 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:43
Bruksrett til sju parkeringsplasser på eiendommenes fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Kaldnes Eiendom AS
Org.nr: 991 680 276
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:7
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:8
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:29
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:33
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:34
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:38
Til: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349 Snr:43
Hver seksjon gis rett til én parkeringsplass

14.06.2016 - Dokumentnr: 532038 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/2112

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 1003/34 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Offentligrettslig pålegg

Vestfold interkommunale brannvesen (IKS) opplyser at de i sin database ikke har noe ildsted registrert på adressen.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 1 650,-

Samlet skal selger betale kr. 105 340,- 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 14. august 2025

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Rambergveien 12

Rambergveien 12

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsber... 145 elever, 8 klasser	**14 min** 1.1 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	**19 min** 1.5 km
Færder videregående skole 750 elever	**11 min** 1 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	**14 min** 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kaldnes brygge	**3 min**
Nedre Langgate 20	**6 min**

Offentlig transport

Kaldnes Linje 116A, 116B	**2 min** 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	**17 min** 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**30 min**

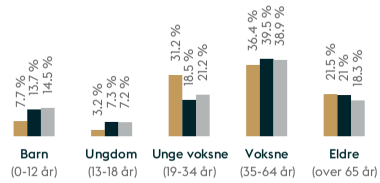
Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	**11 min** 0.9 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	**15 min** 1.3 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	**17 min** 1.4 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge	**2 min**
Kiwi Foyn	**8 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Kaldnesbanen	**6 min**
Færder VGS - Idrettshall	**11 min**
Sporty24 Nøtterøy	**12 min**
Sporty24 Nøtterøy	**12 min**

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rambergveien 12 , 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 34, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 13.08.2025 **Rapportdato:** 14.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1050 **Referansenummer:** ZN7057

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no
480 30 482

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 bygningssakyndige 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rambergveien 12 , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 34
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fra 2016 er del av sameiet "dockside 2» og er beliggende i 2 etg. med inngang fra felles gang med trapp og heisadkomst. Bygget er oppført i prefabrikkerte moduler som er stablet oppå hverandre og utstyrt med prefabrikkerte baderom. Modulene og baderomsenhetene er antatt å ha produktsertifisering i henhold til gjeldende byggeforskrifter og standarder, for eksempel CE-merking eller tilsvarende. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.
Vurderingene i denne rapporten er derfor basert på at det er gitt ferdigattest og at det da skal være utført nødvendige kontroller.

Leiligheten har gode lysforhold med utgang fra stue til sydvendt balkong på ca. 5m². Det er lagt 1-stavs eikeparkett på gulv i gang, stue/kjøkken og soverom. Vegger og himlinger er malt. Det er vannbåren varme i alle gulv foruten bad. Bad har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Kjøkkenet har glatte fronter med flis mellom benk og overskap. Vinduene er av tre med 3-lags glass med aluminiumsfront. Samlestokk for vannrør er plassert i sjakt på baderom, der er også stoppekranen plassert. Sikringsskap er plassert i gang.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjeller på 5m²

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Leiligheten fremstår som velholdt og er i god stand. Det er registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Leiligheten har følgende rom inndeling:

Entré /gang - 5,1m2
Stue/kjøkken – 16,3m2
Bad - 4,2m2
Soverom - 11,4m2

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsfront og 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsfront.
Utgang fra stue i til sydvendt terrasse med royalimpregnert terrasedekke og glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av 1-stavs parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig har boligen malte glatte dører.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Vurderingen er basert på at det er gitt ferdigattest.

VÅTROM Gå til side

Bad

Taket er malt. Vegger og gulv er flislagt med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm fra flis ved terskel til topp slukrist.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurderingene er basert på at det er gitt ferdigattest og at det da skal være utført nødvendige kontroller.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom kjøkken og dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 08,7.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Mellom benk og overskap er veggen flislagt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Da dette er en leilighet i en boligblokk er det ikke mulig å foreta vurdering av lufting og adkomst for staking. Det må antas å være ivaretatt under byggeprosess og at det er gitt ferdigattest.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er vannbåren varme i alle gulv bortsett fra baderom hvor det er installert varmekabler.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Leiligheten er sprinklet. Det er røykvarsler og pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

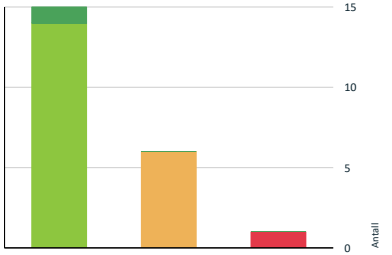
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

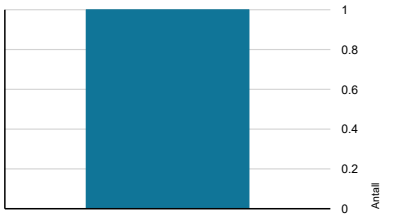
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsfront og 3-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsfront.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i til sydvendt terrasse med royalimpregnert terrasedekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av 1-stavs parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noen riper i parkettgulv og knirk i gulv ved overgang til soverom samt noen riss og ufagmessig malerarbeid. Enkelte gulvlister på kjøkkenet er løse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Listverk bør festes utover dette kreves det ingen umiddelbare tiltak.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Vurderingen er basert på at det er gitt ferdigattest.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Rambergveien 12 , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 34
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Det ble påvist svelling/fuktskde i nedkant på karmlist rundt skyvedør.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det ble registret svelle/fuktskader i nedkant på skapdører på baderomsinnredning. .

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av dører på baderomsinnredning.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom kjøkken og dusjsone Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 08,7.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Mellom benk og overskap er det etablert fliser. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert enkelte skader på skapdører på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kreves ingen umiddelbare tiltak.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Da dette er en leilighet i en boligblokk er det ikke mulig å foreta vurdering av lufting og adkomst for staking. Det må antas å være ivaretatt under byggeprosess og at det er gitt ferdigattest.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert vannbåren varme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv bortsett fra baderom hvor det er installert varmekabler.

Rambergveien 12 , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 34
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Det er installert varmekabel på baderom.

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.
   2016

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

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

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

Generell kommentar

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.





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Leiligheten er sprinklet. Det er røykvarsler og pulverapparat.

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 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.

Rambergveien 12 , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 34
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	39			39	5
Kjeller		5		5	
SUM	**39**	**5**			**5**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som 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

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)
Boligbygg med flere boenheter	39	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Leiligheten har en tilhørende bod i kjeller på 5m².

Rambergveien 12 , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 34
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	34		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rambergveien 12

Hjemmelshaver
Tveiten Linn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i 2 etasje på Kaldnes brygge. Det er nærhet til fine grønstområder, strandpromenade og parkområder. Det er kort vei til Tønsberg sentrum med restauranter, kaféer, butikker og kulturopplevelser rett i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.08.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambergveien 12 , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 34
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

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 brannetekniske 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.

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/ZN7057

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tveiten, Linn	9578-5999-4-1823528	2025-08-14 18:23:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
14. aug. 2025

Oppdragsnummer
25-0155/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rambergveien 12, 3115 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Linn Tveiten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6655586
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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.
Nei

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

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?
Nei

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? Salg 2025

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?
Nei

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 25-0155/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tveiten, Linn	2025-08-14

Identifikasjon

bankID Tveiten, Linn

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

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Kaja Tveiten
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: k.tveiten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0155/25 . Vår ref.: 3371-1-12 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Dockside 2
Organisasjonsnr:	917669945
Seksjonseier:	Tveiten, Linn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Rambergveien 12, 3115 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	1003
Bnr.	34

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6655586.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme , eier må registrere flyttemelding på min side https://www.eviny.no/login Fjernvarme er ikke inkl i felleskostnadene. Det er kun 13 leiligheter som har garasjeplass. Ta kontakt med eier ved salg. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 9,3% fra den 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 579,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	502,00	
Felleskostnader	2 077,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	356,-
Fradragsberettigede kostnader:	13,-
Annen formue:	15 083,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jens Philip Bratland pr. e-post: jens.philip.bratland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tage Gullstrand, e-post: dockside2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3371
Sameiet Dockside 2

Velkommen til årsmøte i Sameiet Dockside 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3371

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Dockside 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland er foreslått.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Steinar Thoresen og Oddvar Meyer er foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport - Innkallingen.pdf
2. Revisjonsberetning_s.3371.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstern styreleder er allerede godtgjort iht. avtale med 120 000 kroner eks. mva. som er utbetalt månedlig med 10 000 kroner eks. mva.

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tage Gullstrand

  Mitt navn er Tage Gullstrand, og jeg ønsker å stille som kandidat til styrelederververvet i Sameiet Dockside 2.

  Jeg er i dag styreleder i DS 3, og DS 4, så jeg er godt kjent med infrastruktur, samarbeid med leverandører, og diverse leverandøravtaler. Videre kjenner jeg også godt til Obos som forretningsfører.

  Mitt hovedmål vil være å drive sameiet på en økonomisk fornuftig måte, og samtidig være med på å skape et godt bomiljø. Videre legger jeg også vekt på at vi i styret skal hjelpe hverandre på å bli gode, og vi skal jobbe transperent.

  Håper med dette at jeg vil bli tatt med i betraktning.

  Vennlig hilsen

  Tage Gullstrand, mob 98289900

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oddvar Meyer

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Bjune

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Adv.Thor Tidemann Bjønnes	Severin Kjærs Vei 53
Styremedlem	Oddvar Meyer	Rambergveien 29
Styremedlem	Steinar Thoresen	Åkerveien 5
Varamedlem	Tage Gullstrand	Øvre Smidsrødvei 91

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Dockside 2
Sameiet består av 52 seksjoner.
Sameiet Dockside 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 917669945, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1003 34

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid 2023 – 2024

Styret har for styreperioden 2023 - 2024 avholdt 6 styre- og arbeidsmøter. Fast agenda på møtene har vært gjennomgang av utestående saker fra forrige møtereferat, status på økonomi, vedlikeholdssaker eier- og beboerskifter, samt viktige innkomne saker. Det er i tillegg løpende dialog styremedlemmene imellom knyttet til mindre saker som haster. Det er også avholdt et samarbeidsmøte med de andre sameiene på Dockside.

Styret har arbeidet godt gjennom året og vært preget av å være en sammensveiset gruppe. Styret har vært representert med tre menn. Styret er tilfreds med å benytte advokat Thor T. Bjønnes hos HBL Advokatfirma som styreleder. Videre har styret hatt stor nytte av at representanter fra vårt styre også har hatt styreverv i andre sameier på Dockside som har ført til økt grad av samhandling og effektivisering av driftsrelaterte saker. Fremover ønsker styret å utnytte dette ennå mer, og innstiller på Tage Gullstrand som ny styreleder idet han er representert i flere styrer på Docksides og vil påta seg en rolle som mer arbeidende styreleder.

Samarbeidet med vår forretningsfører Obos har fungert tilfredsstillende.

Styret har brukt tid på å behandle innkomne henvendelser fra seksjonseiere og leietakere, samt hendelser. Vinteren 2023/2024 var videre preget av sterk kulde og oppfølgning av varmeanlegg. Oppfølging av sameiets rundt driftsleverandører er tar noe tid. Dialog og samhandling med de andre styrene i Docksides har også tatt tid. Styreperioden er eller kjennetegnet ved at det har vært en rolig periode.

Styret ønsker å poengtere følgende saker ifbm. driften av sameiet siste styreperiode:

a) Vedtatte endringer i årsmøtet 2023 er fulgt opp med endring i trivselsreglene knyttet til håndtering av beboerskifter.
b) Det er inngått ny avtale med Telenor.
c) Det er inngått ny forretningsføreravtale med OBOS.
d) Det er inngått ny avtale med Cares AS

Styret har ellers vært opptatt av å få en sikker og god økonomi i sameiet, særlig i lys av at det også i 2023/2024 har vært mye økte kostnader (inflasjon, mv.).

Styret anser driften av sameiet som tilfredsstillende og bomiljøet som godt!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 522 748.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 390 929.

Resultat
Årets resultat på kr 131 819 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 664 620.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 392 000 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har gått ned siste periode sammenliknet med tidligere.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg på dette nivået også i 2024.

Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, men med en svak stigning.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering og individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Dockside 2.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Driften i 2024 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,0 % fra 01.01.2024.
De økte felleskostnadene i 2024 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET DOCKSIDE 2
ORG.NR. 917 669 945, KUNDENR. 3371

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 518 498	1 413 912	1 510 000	1 551 000
Andre inntekter	3	4 250	141 500	82 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 522 748**	**1 555 412**	**1 592 000**	**1 601 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-19 035	-19 100	-19 100
Styrehonorar	5	-110 000	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-8 493	-6 794	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-124 885	-120 085	-126 000	-132 400
Konsulenthonorar	7	-174 688	-150 670	-142 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-233 491	-323 557	-374 000	-392 000
Forsikringer		-96 373	-70 941	-90 000	-106 000
Energi/fyring	9	-142 250	-177 586	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-297 909	-287 442	-315 000	-293 000
Andre driftskostnader	10	-187 331	-154 815	-160 600	-137 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 390 929**	**-1 445 924**	**-1 528 700**	**-1 532 400**
DRIFTSRESULTAT		**131 819**	**109 488**	**63 300**	**68 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 884	2 121	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 884**	**2 121**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**141 703**	**111 609**	**63 300**	**68 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		141 703	111 609		

SAMEIET DOCKSIDE 2
ORG.NR. 917 669 945, KUNDENR. 3371

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 353	5 926
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 955	79 117
Andre kortsiktige fordringer	12	70	58 030
Driftskonto OBOS-banken		280 347	336 653
Sparekonto OBOS-banken		460 870	252 660
SUM OMLØPSMIDLER		**749 630**	**732 386**
SUM EIENDELER		**749 630**	**732 386**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		664 620	522 917
SUM EGENKAPITAL		**664 620**	**522 917**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 105	21 006
Leverandørgjeld		61 905	188 462
SUM KORTSIKTIG GJELD		**85 010**	**209 468**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**749 630**	**732 386**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 27.03.2024
Styret i Sameiet Dockside 2

Thor Tidemann Bjønnes /s/ Oddvar Meyer /s/ Steinar Thoresen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 171 650
Kabel-TV	313 248
Parkeringsleie	33 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 518 498**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 250
Skilt	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 250**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.
I tillegg er det utbetalt kr 150 000 (kr 120 000 + mva) til ekstern styreleder.
Dette er bokført på konsulenthonorar, se note 7.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 493.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 950
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 738
HBL Advokatfirmaet Haralsen Bydal Lie DA	-150 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-174 688**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 185
Drift/vedlikehold VVS	-17 145
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 368
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 716
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 283
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-233 491**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-75 297
Fjernvarme	-66 953
SUM ENERGI / FYRING	**-142 250**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-62 604
Renhold ved firmaer	-117 566
Andre fremmede tjenester	-760
Andre kontorkostnader	-460
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 042
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-187 331**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 210
SUM FINANSINNTEKTER	**9 884**

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**70**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655586. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET DOCKSIDE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DOCKSIDE 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: PEC3H-UJKLE-CLZCN-3XGSW-VM8CN-A8T1Y

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PEC3H-UJKLE-CLZCN-3XGSW-VM8CN-A8T1Y

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-04 09:03:38 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PEC3H-UJKLE-CLZCN-3XGSW-VM8CN-A8T1Y

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.24
Selskapsnummer: 3371 **Selskapsnavn:** Sameiet Dockside 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland er foreslått.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Steinar Thoresen og Oddvar Meyer er foreslått.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tage Gullstrand

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Oddvar Meyer

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hege Bjune

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Dockside 2

Organisasjonsnummer: 917669945
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 09:00 til 26. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland er foreslått.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Steinar Thoresen og Oddvar Meyer er foreslått.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Ekstern styreleder er allerede godtgjort iht. avtale med 120 000 kroner eks. mva. som er utbetalt månedlig med 10 000 kroner eks. mva.

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tage Gullstrand (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tage Gullstrand

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Oddvar Meyer (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oddvar Meyer

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hege Bjune (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Bjune

Protokollen signeres av:
Møteleder: Jens Philip Bratland/s/
Protokollvitne 1: Steinar Thoresen /s/
Protokollvitne 2: Oddvar Meyer/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Verv:	Navn:	Valgt for:
Leder	Tage Gullstrand	2024 – 2026
Styremedlem	Oddvar Meyer	2024 – 2026
Styremedlem	Steinar Thoresen	2023 – 2025
Varamedlem	Hege Bjune	2024 – 2025

DOCKSIDE 2

TRIVSELSREGLER

SAMEIET DOCKSIDE 2
org.nr. 917 669 945

Rambergveien 12, 3115 TØNSBERG

Revidert utgave mai 2023

BESKYTTET

Innholdsfortegnelse

1. Formål ……2
2. Hensyn du må forholde deg til ved bruk av din eierseksjon…… 2
3. Seksjonseiers vedlikehold- og kontrollplikt…… 2
   - 3.1 Ro og orden…… 2
   - 3.2 Terrasse / balkong……3
   - 3.3 Lagerboder / sykkelboder……3
   - 3.4 Biloppstillingsplasser……4
   - 3.5 Gjesteparkering……5
4. Bruk av innvendig fellesareal…… 5
   - 4.1 Inngangsparti og trappegang……5
   - 4.2 Heis / heissluse……5
   - 4.3 Overvåkningskameraer……6
   - 4.4 Renhold…… 6
5. Bruk av utvendig fellesareal…… 6
   - 5.1 Fasader …… 6
   - 5.2 Avfallshåndtering…… 7
   - 5.3 Beplantning på fellesarealer……7
6. Dyrehold ……7
7. Brudd på trivselsreglene…… 8
8. Erstatningsansvar…… 8
   - 8.1 Brannmeldere / sensorer i leiligheter……8
   - 8.2 Nødåpning av inngangsdør ved heissluse i 1. etasje ……8
9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie……9
10. Korttidsutleie……10
11. Endring av trivselsreglene……10

BESKYTTET

1. Formål

Trivselen i et boligsameie avhenger av at vi som bor her tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes gjøres gjennom møte Dockside blokkene imellom, og forvaltes av hvert enkelt styre. Reglene skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. I et sameie hvor mange av beboerne er leietakere er det viktigere enn vanlig at alle respekterer generelle regler som gjelder for samfunnet vi bor i, og også våre egne trivselsregler.

Trivselsreglene har til hensikt å utfylle Sameiet Dockside 2 (heretter kaldt DS2) sine vedtekter, samt reflektere de regler og rutiner flertallet av sameiets beboere har stemt frem som et felles bidrag for et bedre bomiljø. Videre skal disse reglene reflektere hvordan beboere forholder seg til hverandre i sameiet de tilhører, området der vi bor, og også naboene våre Dockside 1 (DS1), Dockside 3 (DS3), Dockside 4 (DS4), Dockside 5 (DS5) og Dockside 6 (DS6).
Trivselsreglene skal også bidra til at sameiets eiendom og drift sikres mot unødvendig tap, skade eller utgifter.

2. Hensyn du må forholde deg til ved bruk av din eierseksjon

Med egen eierseksjon menes den enkeltes leilighet/eierseksjon og tinglyst bruksrett til boder, sykkelparkeringen og garasjeplass hvis du eier dette. Seksjoners balkonger og terrasser inngår i bruksareal rundt leiligheten, men inngår ikke i eierseksjonens sameiebrøk (mer om dette siste finner du i sameiets Vedtekter).

3. Seksjonseiers vedlikehold- og kontrollplikt

Sameiets trivselsregler er ikke utdypende og har ikke fortrinn før sameiets vedtekter. Forhold som ikke omtales i trivselsreglene eller i vedtektene skal ikke holdes som argument for seksjonseiere å ikke stå til ansvar for mislighold eller unnlatelse. Sameiets vedtekter detaljerer i stor grad seksjonseieres vedlikehold- og kontrollplikt. Feil på de ulike anlegg skal meldes til Vaktmester/Styret omgående, men det er seksjonseiers ansvar å sørge for umiddelbare skadebegrensende tiltak. Se utfyllende om dette i sameiets HMS Informasjonsperm; både i egen seksjon og i fellesområder.

3.1 Ro og orden

- Som hovedregel skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom kl. 00:00 og kl. 08:00 i helger.
- Boring, banking eller annet støyende arbeid må utføres
  - mellom kl. 08:00 og 21:00 på hverdager
  - mellom kl. 09:00 og 21:00 på lørdager
- Støyende arbeid skal IKKE utføres på søndag eller helligdager.
- For påkrevet arbeid/nødvendig vedlikehold kan man søke Styret om dispensasjon, og dette kan innvilges i tilfeller der arbeid er høyst nødvendig.
- Ved større selskapeligheter skal naboer varsles i god tid på forhånd.

BESKYTTET

- Musikk- og sangundervisning i leiligheten tillates bare etter skriftlig avtale med Styret og berørte naboer.
- Radio, musikkanlegg og TV skal ikke være på et så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

3.2 Terrasse / balkong

- Grilling på gassgrill er tillatt, men må kun skje under konstant tilsyn, og uten unødig lukt- og røykutvikling. Godkjente gass- og elektrisk varme er tillatt montert og benyttet. Kullgrill og engangsgrill er imidlertid forbudt på grunn av brannfare. Annen åpen ild; herunder fyrverkeri er ikke tillatt antent eller avfyrt fra balkonger.
- Skrot, pappesker o.l. må ikke over tid oppbevares på terrasse/balkong.
- Tørking av tøy på terrasse/balkong bør begrenses til innsiden av rekkverket.
- Vis hensyn til naboen under og unngå å riste tepper og lignende på terrasse/balkong eller over rekkverket.
- Blomsterkasser på rekkverket skal henges på innsiden og ikke høyere enn rekkverket. Blomster må vannes med forsiktighet for å unngå vann-søl ned på terrasse/balkong under.
- Bladavfall fra blomsterkassene må feies opp og kastes i avfallskontainerne og ikke feies ned i avløp eller kastes utover kanten av balkong/terrassen.
- Mating av fugler fra terrasse/balkong eller fellesarealet ute er ikke tillatt.
- Anskaffelse og montering av feste til balkongflagg kan gjøres av den enkelte seksjonseier. Etter avtale med nærmeste nabo kan flaggfeste festes midt på skillevegg mellom leilighetene i 10 cm høyde over rekkverk. Maksimum ett feste pr leilighetsskille i horisontalplanet er tillatt.
- Midlertidig lys; herunder juletre med lys er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.
- Fastmontert elektrisk belysning kan anskaffes etter egne kostnader, men design og montasje må skje i henhold til Styrets anvisning.

3.3 Lagerboder / sykkelboder

- Hver leilighet i sameiet har en fast tilhørende låsbar bod i kjelleretasjen. Boder skal til enhver tid holdes avlåste. Lås anskaffes til eiers kostnad.
- Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene fordi bodene generelt er svært utsatt for innbrudd. Flere forsikringsselskaper har redusert erstatningsgrad ved innbrudd i kjellerbod.
- Vedrørende lagring av maling bør disse være godt forseglet for å unngå lukt og gass.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker og stoffer av brannfareklasse 1-3 i lagerbod eller sykkelbod. Praktisk betyr dette at gass / gassbeholdere, parafin, tynningsmidler, etanol, metanol, propan ikke skal lagres eller oppbevares her.
- Det er ikke tillatt å plassere motoriserte sykler (drives med fossilt brensel) i sykkelbod i kjelleren.
- Det er fullt ut mulig å leie/leie ut lagerbod eller stativ i sykkel til eller mellom beboere i de andre Dockside sameiene (DS1-DS6).

BESKYTTET

3.4 Biloppstillingsplasser

- DS2 har parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg med DS1, DS3, DS4, DS5 og DS6.
- Noen seksjonseiere har tinglyste bruks- og adkomstrettigheter til parkeringsplasser på arealer tilhørende andre docksides. All parkering av egen/egne biler og andre motorkjøretøy skal skje på egen biloppstillingsplass(er) innenfor oppmalte striper, slik at kjøretøy ikke er til hinder for fremkommeligheten for andres biler.
- Garasjeplassene er regulert til «biloppstillingsplasser» og skal bare benyttes i samsvar med dette formålet.
- Det er derfor ikke tillatt å drive kommersiell næringsvirksomhet, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biloppstillingsplassene, eller fra biler som er parkert i garasjekjeller eller på sameiets eiendom.
- Biloppstillingsplassen som er knyttet leiligheten skal kun anvendes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet så lenge dette kan gjøres innenfor den oppmerkede parkeringsplassen.
- Brannvesenet har påpekt at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander på biloppstillingsplassene i garasjekjeller. Kun bilrekvisita som tilhører den parkerte bilen som bildekk, takstativ og skiboks er tillatt oppbevart på egen biloppstillingsplass så lenge dette kan plasseres innenfor den oppmalte biloppstillingsplassen.
- Det er mye rør og ledninger i tak og vegger i garasjene. I tillegg er det også sprinkleranlegg både i taket og på veggene som dekker hele parkeringsanlegget. Røropplegget er ikke konstruert for å være oppheng eller hyller for bilrekvisita eller annet, og må ikke benyttes til dette. Sprinklerne er svært ømfintlige for slag og støt, og må absolutt ikke benyttes til oppheng.
- (Kun) På anviste parkeringsplasser er oppheng på bakveggen tillatt. For å unngå å skade på rør og sprinkleranlegg er oppheng av dekk, takstativ og skibokser ikke tillatt høyere på veggen enn 150 cm over bakken, på høyde med nummerskilt på biloppstillingsplassen. Dette forutsetter at det likevel er plass til bilen innenfor oppmalte parkeringsplass. Det er ikke tillat å henge objekter i taket.
- Det er heller ikke tillatt å bore i bæresøylene i garasjen.
- Garasjeporter skal alltid være låst for å unngå innbrudd og hærverk. Hvis den automatiske portlukkeren ikke fungerer, skal porten lukkes manuelt ved bryter på veggen. Hvis strømmen går, kan garasjedøren heises opp og lukkes manuelt.
- Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å holde kontroll på at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
- Garasjene høydeklaring er max. 220 cm (noen steder så lavt som 200 cm). Seksjonseiere må sikre at egen bil med eventuell skiboks/stativ ikke skader porten og/eller røranlegget i taket. En slik skade vil bli belastet seksjonseieren.
- Garasjekjeller rengjøres (feies og spyles) inntil tre ganger i året etter behov, og parkeringsplassene oppmerkes på nytt ved behov. Seksjonseiere vil få beskjed om aktuell dato for renhold i god tid, slik at garasjekjelleren kan være fri for biler den dagen rengjøringen/oppmerking blir utført.
- El- og hybridbileier som ønsker lademuligheter må tegne egen avtale med Ohmia Charging.

BESKYTTET

- Parkeringsplassene utenfor den private garasjeporten eies i sin helhet av Micasa. Seksjonseiere i sameiene på Dockside har tinglyst adkomstrett til innganger til heiser som går opp til respektive sameiers bygg.
- Det er IKKE tillat å lade elbiler via de ordinære stikkontaktene i garasjeanlegget
- Utfyllende retningslinjer er å finne i sameiets Vedtekter.

3.5 Gjesteparkering

- Sameiet har ingen gjesteparkering. Gjester henvises til annen offentlig parkering, f.eks. Micasa.

4. Bruk av innvendig fellesareal

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen, alle fasader, ganger, trapper, garasje og andre fellesrom.

4.1 Inngangsparti og trappegang

- Inngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, kan automatikken skrues av, og døren trekkes i lås. Det er beboere sitt ansvar å passe på at uvedkommende ikke låses inn i bygget.
- Mange har behov for å sette sitt personlige preg utenfor egen inngangsdør. Men trappeoppgang er rømningsvei ved brann/røykutvikling. Brannvesenet har påpekt at alle rømningsveier må være frie for løse gjenstander. Det vil si at det ikke må stå større gjenstander, stativ, møbler, blomsterpotter, tepper, dørmatter, barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppgang.
- Grunnen til disse restriktive reglene er at røyken som utvikler seg i trappeoppganger ved brann ofte er giftig og tett, og det kan være svært vanskelig å orientere seg i tett, giftig røyk i en stressende evakueringssituasjon.
- Inngangspartiet skal være nøytralt. Eventuell utsmykning skal godkjennes av styret.
- Beboers-merking i porttelefon, på postkasser og på dørskilt skal være enhetlig og skal bestilles fra Styret. Skiltingen utføres strikt i henhold til innmeldt navn og innhold. Montering av postkasse- og dørskilt utføres av den enkelte. Styrets arbeide med skiltskiftet inngår i sameiets beboerskiftegebyr.
- Vennligst husk lovpålagt krav om merking og seksjonseiers informasjonsplikt til styret vedrørende beboerskifte, dette er påkrevd ved behov for assistanse eller evakuering.

4.2 Heis / heissluse

- Beboere gjøres oppmerksom på at småstein/grus dratt med utenfra kan legge seg i bunnsporet/ styreslissen til heisdøren. Sensorer i heisen kan oppfatte dette som funksjonsfeil og heisen kan da få driftsstans.
- Varsling om driftsstans skjer via telefonnummer oppslått inne i heisen over betjeningspanelet og utenfor heisdørene.

BESKYTTET

- Vennligst bemerk at heisslusen i 1. etg. og trapperom er rømningsvei. Dette området skal ikke benyttes som et oppbevaringsrom for eksempelvis sykler, barnevogner eller annet.
- Objekter som plasseres her blir bortkjørt til kommunal avfallsplass og kostnaden fakturert eier.

4.3 Overvåkningskameraer

- Det er installert overvåkningskameraer i heisen, ved inngangsparti og i korridorer i hver etasje.

4.4 Renhold

- Hovedinngang, heis og heissluse vaskes/støvsuges av renholdsfirma 2 ganger i uken. Øvrige fellesenheter vaskes en gang i uken.

5. Bruk av utvendig fellesareal

- Seksjonseiere er gjensidige ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus, inkludert fasade og balkonger/terrasser. Dette innebærer at seksjonseiere må forholde seg til retningslinjer fra Styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, terrasse / balkonghimling og terrasse / balkonggulv.
- Vi plikter å hjelpe til med at garasjeareal holdes ryddig og at det er både sikret og avlåst. Her foreligger det klare HMS-forpliktelser hos oss alle, samt et eget punkt for bruk av garasjeanlegg tidligere i dette dokumentet.

5.1 Fasader

- I Reguleringsbestemmelsene for Dockside 2 heter det: *"Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming"*
- Styrene i docksides søker å harmonisere retningslinjer for sine respektive fasader. Med basis i dette ønsker Dockside 2 å ha rammer nedfelt i sameiets Vedtekter, men hvor styrene i felleskap kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse og utvikling av fellesarealer. Som hovedregel gjelder sameiets vedtekter; herunder
- Rekkverk og vindusrammer:
  - Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer, tak eller vegger på terrassen i avvikende farger.
  - Terrassegulv og blomsterkasser skal kun beises/oljes i nøytral farge. Dersom seksjonseier legger nytt terrassegulv av annet materiale, skal også dette være i henhold en nøytral fargekodeks.
- Skjerming av markterrasser:
  - For å ivareta Reguleringsbestemmelsen om en ensartet fasade kan ikke areal utenfor terrasse benyttes av seksjonseiere til plante-kasser eller lignende.
- Parabolantenner:
  - Sameiet er tilknyttet fiberkabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen/balkong/vegg/tak er ikke tillatt.

BESKYTTET

- Innglassing av balkong:
    - Styret har vedtatt at innglassing av balkonger er godkjent, dette skjer på seksjonseiers ansvar og egen kostnad. Styret har utarbeidet et samarbeid med et spesifikt firma som kan utføre arbeidet. Kontakt styret for mer informasjon.
- Solskjerming:
    - Styret har vedtatt at solskjerming på balkong er godkjent, dette skjer på seksjonseiers ansvar og egen kostnad. Styret har utarbeidet et samarbeid med et spesifikt firma som kan utføre arbeidet. Kontakt styret for mer informasjon.

5.2 Avfallshåndtering

- Sameiet har felles anlegg for avfallshåndtering med DS1 og DS3 (plassert i rom rett ved hovedinngang til DS1.
- Sameiene er pålagt kildesortering. Andre anlegg for avfallshåndtering skal ikke benyttes av beboere i Dockside 2. Utfyllende retningslinjer for avfallshåndtering finnes i sameiets HMS Informasjonsperm.
- Det er viktig for felles trivsel at alle tar hensyn og sorterer, bretter papiravfall, og holder det ryddig ved avfallsanlegget. Avfallet må tilpasses kontainere og ikke stables/kastes utenfor disse.
- Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjon.

5.3 Beplantning på fellesarealer

- Beplantning på fellesarealer kommer under sameienes felles uterealplan.
- Beplanting i kasser og på bakkeplan på inngangssiden, der disse grenser til den enkelte seksjons terrasse, er fellesareal og omfattes av beplantningsplanen. Den enkelte seksjonseier kan derfor ikke selv endre dette. Sameiene har en egen «utekomite» som kan kontaktes.

6. Dyrehold

- Dyrehold er vedtekts-regulert og tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- Ekskrementer fra dyr på sameiets fellesarealer skal plukkes opp umiddelbart.
- Hundeposer skal benyttes, og lukkede poser skal fortrinnsvis plasseres i avfallsanlegget.
- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal på sameiets område alltid føres i bånd.
- Rengjøring i fellesområder etter hunders avføring koster sameiet p.t. kr 565,- pluss mva pr objekt. Kostnaden blir viderefakturert husdyrets eier eller vert.

BESKYTTET

7. Brudd på trivselsreglene

- Eventuelle klager på nabo/er for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.
- Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.
- Skader, feil eller mangler som den enkelte seksjonseier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal omgående meldes skriftlig til Styret.

8. Erstatningsansvar

- Styret skal umiddelbart varsles om eventuelle skader.
- Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- Seksjonseier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal av seksjonseier.
- Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

8.1 Brandmeldere / sensorer i leiligheter

I taket i leilighetene er det fastmontert brannsensorer.

- Det er forbudt å manipulere disse i den hensikt å unngå at brannalarmen utløses ved bruk av åpen ild/røyking i leiligheten.
- Manipulering medfører at brannvarslingssystemet varsler feil – og tidkrevende feilretting må iverksettes. I verste fall utløser manipulering utrykning fra brannvesenet.
- Feilretting etter påvist manipulering vil medføre at angjeldende seksjonseier vil bli presentert for kostnadsdekning på kr. 3.500,- (2021 tall), pluss eventuell tillegg fra Brannvesenet for utrykning (ca. kr. 16.000,-).

8.2 Nødåpning av inngangsdør ved heissluse i 1. etasje.

- Heisslusen er definert som fluktvei fra parkeringsanlegget i 1. etasje. Utenfor døren inn til heisslusen er det derfor montert en forseglet nød-åpner. Ved misbruk av nød-åpneren må det tilkalles personell fra NOKAS for feilretting.
- Kostnaden for feilretting er minimum kr. 3.500,- (2021 tall). Merkostnader for eventuell overtid eller helgeutrykning tilkommer.
- Erstatningsansvar for feilretting vil bli fakturert ansvarlig seksjonseier.

BESKYTTET

9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie.

Vedr adgangsbrikker og lelighetsnøkler ved skifte av eier eller leietaker:

- Selger/utleier er forpliktet til å informere styret om leiertakerskifte og hvilke adgangsbrikker (antall og farge) ny eier/leietaker mottar.
- Ved eier/utleierskifte så skal/vil alle adgangsbrikker som ikke det redegjøres for deaktiveres. Send styret en epost om hvilke farger det er på de gjenværende.
- Når styret får den obligatoriske beskjeden om eier/leietakerskifte, blir informasjonen kvalitetssikret.
- Overleverte brikker vil fortsette å fungere, og ny(-e), eventuell tapt(-e) brikke(-r) vil bli utstedt.
- Ny brikke og/eller reaktivering inngår IKKE i beboerskiftegebyret (som betales via linken nedenfor her).
- Det er kun eiere som kan rekvirere ny adgangsbrikke eller rekvirere re-aktivering av adgangsbrikker.
- Det utstedes maksimum 3 fungerende adgangsbrikker pr leilighet.
- **(Utleiepartnere må ha skriftlig fullmakt med alle informasjonsforpliktelser overfor for utleie og leietaker i sitt mandat; herunder å kvittere ut mottatte adgangsbrikker og nøkler).**

Defekt adgangsbrikke:

- Adgangs-brikker som ikke benyttes i løpet av ett kalenderår deaktiveres automatisk, og må re-programmeres hos sameiets vaktmester. Bestilling og betaling av re-aktivering av brikker gjøres via egen link her: Re-aktivering av brikker
  Vennlig husk å oppgi fargen på brikken som ikke fungerer.

NY adgangsbrikke:

- Er en adgangsbrikke mistet, må den deaktiveres og ny - **med samme farge** - bestilles og betales:
- Nye brikker bestilles og betales via egen link her: Bestilling av ny brikke
  Vennlig husk å oppgi fargen på brikken som skal erstattes.
- Så avtaler du direkte med Vaktmester hvor og når brikken overleveres.

NY Nøkkel til leiligheten og postkassen:

- Hvis det ønskes flere nøkler til en leilighet, eller om en lelighetsnøkkel har kommet på avveie, kan en ny bestilles og betales.
- Nye nøkler til egen leilighet bestilles og betales via egen link her: Bestilling av ny nøkkel
- Kun systemlåser og nøkler kan benyttes i leilighetene og postkassene.
- **Hvis en nøkkel har kommet på avveie, må eier ta et selvstendig ansvar for å vurdere om dørens og postkassen låssylindre skal bygges om.**
- Ombygging rekvireres eventuelt via styret. Låsene må i så fall demonteres og leveres hos Nokas på Kilen.
- Eier - eller Nokas - kan stå for demontering, ombygging og montering etter avtale med Nokas.

BESKYTTET

- Oppgjøret for sylinderarbeidet gjøres direkte med Nokas.

Har du parkeringsplass og ønsker trådløs fjernkontroll til den indre garasjeporten bestilles det her (Dockside3): Bestilling av trådløs fjernkontroll

For utleiere:

- Minner vennligst om at utleier plikter å gi styret informasjon om:
  - Fullt navn på alle leietakere (beboere i leiligheten)
  - Leilighetsnummer (H-nummer)
  - **E-postadresse og mobilnummer til alle leietakere**
  - Leieperiode og oppsigelsesperiode
  - Øvrige forhold (eks. rullestolbruker, blind, døv etc. i tilfelle brann)
- Utleier plikter å registrere leietaker på Vibbo: https://vibbo.no/dockside-2/min-bolig
- Basert på dette produseres dør- og postkasseskilt som leveres i postkassen.

10. Korttidsutleie

Korttidsutleie defineres som utleie inntil 30 dager samlet. Det er kun tillatt med korttidsutleie i til sammen 60 dager i et kalenderår. Korttidsutleiere plikter å sørge for at leietakere er kjent med – og forstår – sameiets vedtekter, trivselsregler, HMS-instruks etc.
Kortidsutleie kan kun skje hvis leiligheten leies ut møblert.

11. Endring av trivselsreglene

Enhver seksjonseier (eller beboer) inviteres til innspill for å forbedre trivselsreglene. Endringsforslag kan fremmes styret for beslutning og legges til informasjon på et ordinært eller ekstraordinært Årsmøte.

BESKYTTET

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Dockside 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av:

- Vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.06.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et eierseksjonssameie som består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1003, bnr. 34 i Tønsberg kommune. Boligseksjonenes gateadresse er Rambergveien 12, 3115 Tønsberg.

(2) Sameiet DOCKSIDE 2 er registrert i Brønnøysundregistrene med org. nr. 917 669 945.

(3) Den enkelte bruksenhet består av

- en hoveddel (seksjon)

Tinglyste rettigheter på fellesarealer:

- Erklæring om rett til adkomstretter m.v., tinglyst 05.10. 2017. Dokumentnr. 1095204.

(4) Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(5) Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Annet som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

(6) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst grunnboks-informasjon.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Disposisjonsretten gjelder enhetene listet under vedtektenes avsnitt 1-2.2.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

V E D T E K T E R
Sameiet Dockside 2,
Rambergveien 12, 3115 Tønsberg
Org. nr. 917 669 945
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Sameiet har rett til å kreve inn et administrasjons- og vedlikeholdsgebyr ved beboerskifte. Størrelsen på beboerskiftegebyret fastsettes av årsmøtet.

(6) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Informasjonsplikt om leietaker

(1) Seksjonseier som leier ut sin seksjon (utleier) skal informere styret om leietakers navn og kontaktinformasjon, samt eventuelt behov for assistanse ved evakuering.

(2) Benyttes utleiefirma e.l. tjenesteleverandør til å gjennomføre utleie har seksjonseier plikt til å påse at den som utfører oppdraget har tilfredsstillende skriftlig mandat til å operere på vegne av seksjonseier, samt rutiner for vurdering av leietaker. Et slikt mandat fratar ikke seksjonseier/utleier ansvar for at sameiets vedtekter, trivselsregler, HMS-instruks etc. er kjent og følges av beboer i utleid/utlånt seksjon.

(3) Dersom leietaker forårsaker skade på andre seksjoner, hoveddeler eller tilleggsdeler, parkeringsplass eller på felles bygg, anlegg og arealer, fritas ikke utleier for eventuell erstatningsplikt som følge av vedtektenes kap. 5. eller den alminnelig erstatningsrett.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Leietakere er underlagt samme begrensning i bruk og utleier, se §2-2, har ansvar for å informere leietaker om de til enhver tid gjeldende bruksregler.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe beslutninger om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden er ikke tillatt uten Styrets samtykke.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

(6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor eventuell tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om re-montering skal tillates.

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

(9) Adkomstarealer, renovasjonsrom, tekniske rom og utomhus arealer er gjenstand for felles bruk for boligseksjonene i de tre sameiene Dockside 1, 2 og 3. Gjensidige rettigheter og plikter knyttet til dette er tinglyst på eiendommene. Arealene som er felles for de tre sameiene skal driftes og vedlikeholdes av sameiene i fellesskap, og kostnadene skal fordeles forholdsmessig mellom sameiene, basert på antall boligseksjoner i hvert sameie. Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.

(10) Endring i etablerte eksklusive bruksretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Styret fastsetter Sameiets utfyllende ordens- og trivselsregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Jf. Eierseksjonsloven §28.

(3) Reptiler er unntatt fra regelen om dyrehold, og enhver art av reptiler er forbudt.

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) 14 Seksjonseiere i Sameiet Dockside 2 disponerer egne parkeringsplasser på egen grunn.

Disse parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til seksjon.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

V E D T E K T E R
Sameiet Dockside 2,
Rambergveien 12, 3115 Tønsberg
Org. nr. 917 669 945
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, seksjonsvis forbrukskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Felleskostnader for seksjonene, fordeles etter den interne sameiebrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasade/balkonger, arealer og tekniske anlegg som bare betjener boligene, kostnader til håndtering av avfall og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder forbruk av vann, strøm, renhold med mer.

(3) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er knyttet til anlegget.

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass fordeles med lik andel pr biloppstillingsplass.

(5) Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

V E D T E K T E R
Sameiet Dockside 2,
Rambergveien 12, 3115 Tønsberg
Org. nr. 917 669 945
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-4 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og sykkelparkering

(1) Styret/styrene i Dockside sameiene kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold av fellesrom og felles utearealer.

(2) Sykkelparkeringen som er felles for Dockside 2 og Dockside 3 ligger i en egen anleggseiendom som forvaltes i fellesskap av Dockside 2 og Dockside 3.

6-5 Forbud mot endring av fordelingsnøkkel

(1) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med bestemmelsene i kap. 6. er ugyldig med mindre alle seksjonseierne gir sitt samtykke til det.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1-en leder og 2-to styremedlemmer. Det kan velges inntil 2-to varamedlemmer. Et eller flere varamedlemmer kan tre inn som styremedlem(er), med samme rettigheter og fullmakter som ordinært styremedlem, i fall et styremedlem har frafall.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke ved loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

V E D T E K T E R
Sameiet Dockside 2,
Rambergveien 12, 3115 Tønsberg
Org. nr. 917 669 945
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

(3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- konstitueres før behandlingen av saker
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre lovlig innmeldte saker.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

V E D T E K T E R
Sameiet Dockside 2,
Rambergveien 12, 3115 Tønsberg
Org. nr. 917 669 945
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styreledereren leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) På årsmøtet regnes flertallet etter avgitte stemmer med 1 stemme pr. seksjon.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis 1-en stemme for seksjonen.
(3) For seksjonseiere med flere seksjoner kan det avgis stemmer for inntil 2-to seksjoner.
(4) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

V E D T E K T E R
Sameiet Dockside 2,
Rambergveien 12, 3115 Tønsberg
Org. nr. 917 669 945
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (ref pkt 9) dersom ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 01.04.2021.

(2) Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Sameiets Trivselsregler fastsatt av årsmøtet og sørge for at egen husstand og/eller leietakere er kjent med innhold og forventninger til nabofellesskapet.

11-4 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

VEDLEGG 1

TIL STANDARDVEDTEKTER OM PARKERINGSPLASSER (AVSNITT 4.)

TIL 4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Innledende om Organisering

Det er tinglyst bruks- og adkomstrettigheter på tvers av Sameiene 1, 2, og 3, og på den bakgrunn avtalt gjensidigheter for garasjene. Tinglysningene inneholder bestemmelser om rettigheter og plikter, herunder om bruk av eiendommen, om fordeling av kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene etc.

Det er viktig å merke seg at Styret for Dockside 2 kan med bakgrunn i tinglysning bestemme at beboere av Dockside 3, som for eksempel har fått tildelt p-plass med ekstra bredde, såkalt HC-plass, og uten at vedkommende har særskilt behov for slik p-plass, plikter å bytte p-plass når det er nødvendig for at HC-plassene skal kunne disponeres av beboere med behov for HC-plass.
Det er også fastsatt begrensninger mht salg og utleie av rett til p-plasser, slik at bruksrett til parkeringsplasser i Dockside 3 ikke uten videre kan selges eller utleies til andre enn seksjonseiere i Dockside 2 eller 3.

Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.

Pr mai 2019 disponerer 9-ni seksjonseierne i Sameiet Dockside 3 hver sin parkeringsplass i Dockside. Av disse ligger 8-åtte med tinglyst bruksrett på fellesareal tilhørende Dockside 2. En-1 ligger med tinglyst bruksrett på Dockside 4 på Kaldnes. Tid og omfang følger bruksrett som anført i tinglysningen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har parkeringsplass i garasjeanlegg som er tinglyst som tilleggsdel til seksjon

(2) Det fremgår av egen tinglyst liste hvilke seksjoner som disponerer egne parkeringsplasser.

(3) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(4) Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiene 1, 2 og 3 er gjensidig ansvarlige for drift og bygningsvedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader og kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte disponerer.

V E D T E K T E R
Sameiet Dockside 2,
Rambergveien 12, 3115 Tønsberg
Org. nr. 917 669 945
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Kostnader til vedlikehold som det er formålstjenlig å gjennomføre i lag med sameiene 4, 5 og 6 fordeles etter samme prinsipp om forholdsmessig andel.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Alle parkeringsplasser er utstyrt med godkjent el-ladestasjon. Ladestasjonene eies, driftes og vedlikeholdes av www.ohmiacharging.no. Alle kundeforhold etableres og gjøres med Ohmia Charging.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

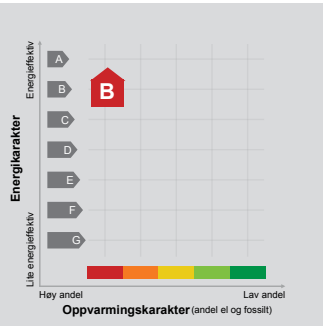
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne anmode om at styret pålegger en annen seksjonseier innenfor samme sameie å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtak etter plan- og bygningsloven må registreres i Foretaksregisteret.

(3) Denne bestemmelsen kan bare søkes endret dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

ENERGIATTEST

Adresse	Rambergveien 12
Postnummer	3115
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1003
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300437667
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-153846
Dato	12.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Utskriftsdato: 11.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Rambergveien 12, 3115 TØNSBERG								

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
Rabatt redusert restavfallsvolum	25%	24 stk.	-1800.00	1/160	0 %	-270,00 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1388.05	1/1	0 %	1 388,05 kr
Forskudd vann - VM	15%	58 m^3	20.13	1/1	0 %	1 167,25 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2613.95	1/1	0 %	2 613,95 kr
Forskudd avløp - VM	15%	58 m^3	30.62	1/1	0 %	1 776,22 kr
					Sum	**9 810,27 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.

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

Utskriftsdato: 11.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Rambergveien 12, 3115 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
15088293	18418	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	12
14815901	52691	26.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	33
17258656	8993	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	10

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KALDNES, FELT F OG G. PLAN NR. 65215.

§ 1
FELLESBESTEMMELSER

1.1 Hensikten med planen
Hensikten med planen er å legge til rette og gi rammer for en utbygging i tråd med overordnet visjon og reguleringsplan for Kaldnes.

1.2 Virkninger av planen
Planen innebærer en omregulering av et område vist med reguleringsgrense på plankart datert 13.01.06. Innenfor den viste avgrensningen erstatter planen tilsvarende område i gjeldende reguleringsplan for Kaldnes (plan nr. 65209) vedtatt av Bystyret 12.12.01 samt i gjeldende bebyggelsesplan for felt A og B m.v. (plan nr. 65209 B1) vedtatt av FUP 27.09.2002.
Eksisterende bebyggelse innenfor den viste avgrensningen kan rives.

1.3 Bebyggelsesplan / utomhusplan
Det er ikke krav til utarbeiding av bebyggelsesplan. Utomhusplan må være godkjent før byggetillatelse gis. Utomhusplanen må vise gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, vegetasjon m.v.

1.4 Formingsveileder
Byggeområder, offentlige trafikkområder og friområder skal utformes i hht. de føringer som gis i formingsveileder for Kaldnes.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder** (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1) / **kombinerte formål** (Pbl. § 25, 2. ledd)

Bolig- og næringsbebyggelse (bygg A, B, C, D, E og F på felt G samt bygg G og I på felt F), Fellesområde (gårdsplass 1,2 og 3 samt gangatkomst 1,2, 3 og 4) over næringsbebyggelse på felt F og G, Parkeringshus (bygg H på felt F), Frittliggende boligbebyggelse, eksisterende

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
Kjørevei
Gang- og sykkelvei
Annet veiareal
Bussholdeplass

- **Spesialområder** (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Vegetasjonsbelte
Privat vei / avkjøring til gbnr. 1003/39

- **Fellesområder** (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel 1 og 2 / inn- og utkjøring for felt F (P-huset)
Felles avkjørsel og vareadkomst for felt F

- **Faresone (pbl. 2008, § 12-6)**

Ras- og skredfare 310_1

§ 3
FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER / FELLESOMRÅDER

3.1 Plassering
Nye bygninger skal plasseres innenfor grense for bebyggelse. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Mot offentlig trafikkområde skal hoveddeler av fasadelivet ligge i byggegrense / formålsgrense.

3.2 Utforming av ny bebyggelse
Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Ny bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha flate tak.

3.3 Overskridelse av gesimshøyde
Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, heismaskinrom og glasstak inntil 3,4 m over maks. gesimshøyde for hvert felt.

3.4 Karnapper / balkonger
Karnapper / balkonger kan overskride byggegrensen med inntil 1,5 meter fra 2. etasje og oppover dersom dette ikke er til hinder for trafikken.

3.5 Grad av utnytting (T-BRA)
Glassgårder, foajeér og forsamlingssaler skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde. Parkeringsareal og øvrige arealer som i sin helhet er under nytt planert terreng skal ikke medregnes. Dersom avstand mellom underkant innvendig himling og gjennomsnittlig terrengnivå (nytt planert terreng) rundt feltet er mindre enn 0,5 m, skal arealet ikke medregnes (0 %). Dersom tilsvarende avstand er mellom 0,5 m og 2,0 m, skal halvparten av arealet medregnes (50 %). Dersom tilsvarende avstand er mer enn 2,0 m, skal hele arealet medregnes (100 %).

3.6 Arealbruk i 1. etasje
Utadrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommene skal legges på bakkeplan / 1. etg. Adkomst til slik virksomhet legges til gaterommet. Det tillates ikke etablert kjøpesenter i planområdet.

3.7 Leke- og uteoppholdsareal for boliger
Krav til leke- og uteoppholdsareal for boliger er 20 m^2 pr. boenhet, og inkluderer felles uteoppholdsareal på gårdsplass samt privat uteoppholdsareal på terrasse / balkong. På gårdsplass 3 i felt F må det etableres en felles lekeplass på min 100 m^2 før igangsettingstillatelse gis for omkringliggende bygg (boliger). Det må opparbeides en felles lekeplass på min. 300 m^2 hver i gårdsplass 1 og 2 i felt G. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet ved igangsettingstillatelsen for omkringliggende bygg (boliger).

Lekeplassene skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, med sandkasse, apparater, benker, noe fast dekke og være beregnet for ulik aktiv lek hele året. Leke- og uteoppholdsarealene skal ha solrik beliggenhet og skal være skjermet mot sterk vind, luftforurensning, trafikkfarer, støy og andre helsefarlige forhold. Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Plassering og detaljering av lekeplassene må vises på utomhusplanen.

3.8 Skiltplan
Det skal redegjøres for fasadeskilt / reklameskilt ved at det utarbeides en egen skiltplan for hvert bygg. Skilt skal innordne seg bygningens / anleggets arkitektoniske utforming.

3.9 Næring (definisjon)
Med næring menes kontor, forretning, bevertning, hotell og småindustri som ikke er sjenerende for omgivelsene.

3.10 Tilknytning til fjernvarme
Ved nybygg eller større ombygninger av eksisterende bygning, skal bygningen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Konsesjonshaver skal vurdere om slik tilknytning er hensiktsmessig.

3.11 Renovasjon
Det må vises renovasjonsløsninger som er i tråd med kommunens renovasjonsregler. Dersom det er aktuelt med utvendig plassering, må dette vises på utomhusplanen.

3.12 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming må legges til grunn for både inne- og uteareales, jfr. teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97). Bebyggelse og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de kan brukes på en sidestilt måte, jfr. T-5/99 *"Tilgjengelighet for alle*".

3.13 Frisiktsone
Det skal være fri sikt innenfor frisiktsonen og med forbud mot trær, gjerder, hekker eller andre innretninger som er høyere enn 0,5 m langs vei. Frisikten ved utkjøring fra p-kjeller m.m må også være tilfredstillende i henhold til Vegnormalen.

§ 4
BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER / FELLESOMRÅDER

4.1 Felt F (bygg G, H og I samt tilhørende fellesområder)
Felt F skal nyttes til bolig med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet (bygg G og I), fellesområde over næring i 1. etg. (gårdsplass 3, gangadkomst 3) samt parkeringshus (bygg H).

Bebyggelsen innenfor feltet skal plasseres som vist på plankartet, og kan ha en samlet utnyttingsgrad på maks. tillatt bruksareal (T-BRA) 14.800 m2.

Bebyggelsen kan ha maks. gesims og byggehøyder som vist på plankartet. Bygg I kan ha maks. gesimshøyde C + 26,9 moh. Bygg G kan ha maks. gesimshøyde C + 26,5 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 23,7 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Gårdsplass 3 over næringsbebyggelse kan ha maks. byggehøyde C + 9,2 moh. Bygg H (P-hus) kan ha maks. gesimshøyde C + 21,4 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 20,0 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Det skal iverksettes tiltak for å dempe det visuelle inntrykket av den store parkeringsflaten på taket.

Bebyggelsen innenfor feltet skal ha kun innkjøring til bygg H (p-huset) via Felles avkjørsel 1 fra offentlig trafikkområde. Utkjøring fra feltet skal kun skje via Felles avkjørsel 2. Varelevering og renovasjon til felt F kan skje via Felles avkjørsel/vareatkomst fra offentlig trafikkområde. Gangatkomst 3 skal sikre mulighet for trinnfri adkomst fra offentlig trafikkområde (fortau) i Ramblaen til bebyggelsen / felles gårdsplass 3. Det skal tilrettelegges for offentlig sykkelparkering i gangadkomst 3.

Gårdsplass 3 skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boliger innenfor feltet, med vekt på gode leke- og rekreasjonsmuligheter for alle aldre.

4.2 Felt G (bygg A, B, C, D, E og F samt tilhørende fellesområder)
Felt G skal nyttes til bolig med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet (bygg A, B, C, D, E og F) samt fellesområde over næring i 1. etg. (gårdsplass 1 og 2, gangatkomst 1, 2 og 4) . Bebyggelsen innenfor feltet skal plasseres som vist på plankartet, og kan ha en samlet utnyttingsgrad på maks. tillatt bruksareal (T-BRA) 22.000 m2.

Bebyggelsen kan ha maks. gesims og byggehøyder som vist på plankartet. Bygg A og bygg E kan ha maks. gesimshøyde C + 26,5 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 23,7 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Bygg B og bygg D kan ha maks. gesimshøyde C + 23,7 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 20,9 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Bygg C og bygg F kan ha maks. gesimshøyde C + 23,7 moh. Gårdsplass 1 og 2 over næringsbebyggelse kan ha maks. byggehøyde C + 9,2 moh.

Bebyggelsen innenfor feltet skal ha kjøreadkomst / vareadkomst fra offentlig trafikkområde utenfor planområdet, jfr. gatetun 1 alt. fra nye Kaldnes allé på opprinnelig reguleringsplan for Kaldnes. Gangadkomst 4 skal sikre mulighet for trinnfri adkomst fra offentlig trafikkområde (fortau) i Ramblaen til bebyggelsen / felles gårdsplass 1 og 2. I tillegg skal gangadkomst 4 kunne nyttes til nødvendig kjøreadkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler. I gangadkomst 4 tillates det bygd støyskjerming i henhold til støyutredninger og støykrav.

Gangadkomst 1 og 2 skal sikre adkomst fra offentlig trafikkområde utenfor planområdet, jfr. opprinnelig reguleringsplan for Kaldnes (plan nr. 65209).

Gårdsplass 1 skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boliger innenfor feltet (bygg A, B og C), med vekt på gode leke- og rekreasjonsmuligheter for alle aldre. Tilsvarende gjelder for gårdsplass 2, som skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boliger innenfor feltet (bygg D, E og F). Med unntak av inntegnet frisiktssone gjennom felt G, tillates gårdsplass 1 og 2 bebygd med mindre punktbebyggelse (trapp- og heishus, søppelhåndtering eller trafo) som kan ha maks. tillatt bruksareal (T-BRA) 50 m2 og maks. gesimshøyde C + 14,0 moh.

§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlig kjørevei
Området omfatter ny hovedadkomst til Kaldnesområdet (ny rundkjøring i krysset Kaldnesgaten og Sundveien), i tillegg til del av Kaldnesgaten fram til rundkjøringen samt eksisterende avkjørsel fra Kaldnesgaten. Det tillates opparbeidet nye anlegg innenfor arealet, herunder venstresvingefelt, midtrabatt, trafikkøyer, gangfelt m.v i hht byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

5.2 Offentlig gang- og sykkelvei
Ny gang- og sykkelvei inntil ny rundkjøring og langs Kaldnesgaten (på samme side som byggeområdene / felt F og G) må etableres som vist på plankartet.

5.3 Annet offentlig veiareal
Annet veiareal inntil ny rundkjøring og langs Kaldnesgaten (på samme side som byggeområdene / felt F og G) må etableres som vist på plankartet.

5.4 Offentlig bussholdeplass
Det tillates å etablere ny offentlig bussholdeplass langs Kaldnesgaten mot p-hus i felt F som vist på plankartet. Ny bussholdeplass må være ferdig bygd før eksisterende holdeplass på samme side av Kaldnesgaten fjernes.

§ 6
SPESIALOMRÅDER

6.1 Vegetasjonsbelte
Det tillates å innpasse nødvendig støyskjerming for planens byggeområder (felt F og G) innenfor vegetasjonsbeltet. Støyskjerming kan enten utføres som voll, skjerm eller en kombinasjon. Dersom støyskjermen utformes som en voll, kan det innpasses teknisk rom e.l. i vollen. Støyskjerm mot fylkesvei er søknadspliktig og søknaden må sendes Statens vegvesenet for uttalelse. Eksisterende vegetasjon mot Kaldnesgaten bevares som en grøntskjerm, så lenge den ikke kommer i konflikt med behovet for støyskjerming. Vegetasjonsbeltet skal beplantes med flersjiktig vegetasjon og stedegne trær, som skal vises i utomhusplanen.

6.2 Privat vei (Ny adkomst for eiendom gbnr. 1003/39)
Planlagt vei /innkjørsel til eiendom gbnr. 1003/39, 1003/40, 1003/52 i rundkjøringen reduseres til 4 m bredde og det legges en jordvold i 3 m bredde for å skjerme bebyggelse.

§ 7
PARKERING

7.1 Parkeringsdekning
For boliger skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. bolig (inkl. gjesteparkering). For kontor skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. 70 m^2 bruksareal (BRA). For forretninger skal det opparbeides minimum 1 plass pr. 40 m^2 bruksareal (BRA).
Krav til parkering for andre formål fastsettes iht. behov i hver enkelt byggesak.
Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede. Det skal avsettes plass for sykkelparkering.

7.2 Lokalisering
Krav til parkering skal fortrinnsvis dekkes innen hvert felt. Parkeringshus på felt F kan dekke parkering for bebyggelse på eget felt eller andre felt på Kaldnes, i tillegg til å kunne fungere som innfartsparkering på Kaldnes.

§ 8
VEITRAFIKKSTØY

8.1 Generelt om støytiltak
Fasade- og skjermingstiltak må beskrives i søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

8.2 Støy fra veitrafikk
Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstille følgende retningslinjer og forskrifter:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T – 1442 (MD 2005).
Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97), samt NS 8175.
Nødvendige fasade- og skjermingstiltak for veitrafikkstøy skal utformes med basis i de prinsipper som er antydet i utredning utført av Brekke & Strand akustikk as datert 15.09.05.

§ 9
FORURENSNING / GRUNNFORHOLD

9.1 Miljøplan
Senest ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av eventuelle forurensede masser på land og i sjøen. Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven.

9.2 Grunnundersøkelser
Senest ved søknad om rammetillatelse må det fremlegges detaljerte grunnundersøkelser av området slik at nødvendig sikring av grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

9.3 Faresone
Jf. geoteknisk rapport datert 20.12.21 ligger planområdet innenfor faresone med konsekvensklasse meget alvorlig, og faregradsevaluert til lav faregrad. Det er behov for forbedrende tiltak langs Kaldnesgaten. Aktuell løsning kan være motfylling mot Kaldnesgaten eller sikring med permanent sikringskonstruksjon. Løsningen må detaljprosjekteres.

§ 10
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Antall boenheter på hele Kaldnes
Følgende bestemmelser gjelder for hele Kaldnesområdet samlet, slik det er regulert i plan nr. 65209:
Området tillates utbygd med inntil 1000 boenheter.

10.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes
Følgende bestemmelser gjelder for hele Kaldnesområdet samlet, slik det er regulert i plan nr. 65209:
Før den første boligen tas i bruk må følgende tiltak nevnt nedenfor være gjennomført:
1. Effektiviseringstiltak i veinettet
2. Ny rundkjøring i krysset Sundveien og Kaldnesgaten

Før det gis ferdigattest til felt F eller senest innen 01.02.10 skal det være gjennomført støyskjermingstiltak på de 5 mest støyutsatte eiendommene etter full Kaldnes-utbygging, dvs. utvendig støy lik 64,5 dBA eller mer. Det gjelder gbnr. 1003/39 i Kaldnesgaten, gbnr. 1003/72 i Kaldnesalléen, gbnr. 1003/112 og 118 i Bispeveien og gbnr. 1003/114 i Banebakken, jfr. støyberegninger utført av Multiconsult 25.02.09.
Innendørs støynivå skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB.

Når bompengeringen avvikles eller senest før det kan gis rammetillatelse utover 50 % (70.000 m^2) av totalt tillatt bruksareal (BRA), skal det være gjennomført støyskjermingstiltak for resten av boligbebyggelsen langs strekningen fra Sundveien til Banebakken som ligger i rød og gul sone iht. nasjonal støyretningslinje T-1442, jfr. støysonekart dat. 19.02.2008.
Innendørs støynivå skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB. Opparbeidelse av uteplass utenfor gul sone kan vurderes.

Ved vurdering av evt. støyskjerm langs Kaldnesgaten og Solveien skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Dersom tiltakshaver gjennom en støyfaglig utredning kan dokumentere at kostnadene til støyisolering eller andre avbøtende tiltak er

uforholdsmessig høye, kan de fastsatte støygrensene fravikes. Ved avvik skal det legges vekt på at boenheter om mulig får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold, jfr. T-1442 pkt. 3.3.2.

Tiltakshaver kan påregne dispensasjon fra kravet om skjerming av resten av bebyggelsen langs strekningen fra Sundveien til Banebakken dersom gjennomføringen ikke lar seg avtale innenfor lovens rammer for utbyggingsavtaler. Det vises til nasjonal støyretningslinje T-1442 kap. 3.3 med tilhørende veileder vedr. utvidelse/endring av støyende virksomhet på Kaldnes og krav til kostnadsfordeling der grenseverdiene allerede er overskredet pga. eksisterende støykilde.

10.3 Infrastruktur
Før byggetillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal offentlige trafikkområder, frem til og langs med feltet være opparbeidet. Utbyggingstakten må tilpasses slik at det sikres kapasitet i barnehage og skole. Behovet for barnehage / småskole / flerbrukshus i området må vurderes kontinuerlig i byggeprosessen. Avsatt areal H må vurderes sammen med andre tomtealternativer innenfor Kaldnesområdet, slik det er regulert i plan nr. 65209.

10.4 Rekkefølgebestemmelser til det enkelte området
Følgende må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse til aktuell bebyggelse / anlegg:

- **Bebyggelse på felt F**

Offentlig trafikkområde / kjøreadkomst via eks. avkjørsel fra Kaldnesgaten.

- **Bebyggelse på felt F og G**

Offentlig trafikkområde / torg 3 innerst i tørrdokka (jfr. omreguleringsforslag, plan nr. 65216).

Ved innsending av søknad om revidert rammetillatelse for deler av felt G, forventes det en redegjørelse for planlagte tiltak i Mammutkrysset, jfr rekkefølgebestemmelse § 10.2.

- **Ramblaen, felt C, offentlig friområde 1-park m.v.**

Før igangsettingstillatelse gis for felt F eller G, eller senest 01.04.06, skal det være innsendt for 1.gangs behandling et komplett forslag til bebyggelsesplan/omregulering som omfatter minimum Ramblaen, veiarealet mellom Ramblaen og gangbrua, felt C og D og friområdet (kulturparken). Det kreves aktiv medvirkning fra barn og unge i planarbeidet etter modell utformet av for eksempel Kulturbanken As, og etter nærmere avtale med kommunen.
Før 01.11.06 skal Ramblaen med midtpartiet og kjørefelt på hver side være opparbeidet.

10.5
Det gis ikke brukstillatelse utover 25 % (35 000m²) av totalt tillatt antall m² bruksareal (BRA) før ringvei Nord er tatt i bruk.

10.6
Det gis ikke rammetillatelse utover 50 % (70 000 m²) av totalt tillatt antall m² bruksareal (BRA) før det er innført tilfartskontroll i/ved Banebakken og Kanalveien, og Mammutkrysset er effektivisert gjennom mindre geometrisk endring av krysset, nytt styringssystem samt flettefelt i Nedre Langgate, jfr. rapport datert 16.05.2008 kalt "Tiltakspakker for bedre framkommelighet for kollektiv og bil i Tønsberg-området" tiltak 4 og 7, utarbeidet av statens vegvesen, Nøtterøy, Tjøme og Tønsberg kommuner.

10.7
Det gis ikke rammetillatelse utover 75 % (105 000 m²) før det er etablert ny fastlandsforbindelse eller det er sikret tilstrekkelig avlastning for byrettet trafikk over

Kanalbroa. Planmyndigheten skal ta opp denne bestemmelsen til ny behandling dersom ny fastlandsforbindelse ikke er bygget før den tid.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 01.02.06, sak nr.005/06

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

Endring av rekkefølgebestemmelsene for Kaldnes vedtatt av Tønsberg bystyre den 17.12.2008, sak: 130/08.
Mindre vesentlig endring av § 10.2 andre til femte ledd vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 15.05.2009, sak 095/09.
Endring av reguleringsplan vedtatt i UPB i møte 19.12.2022, sak 255/22

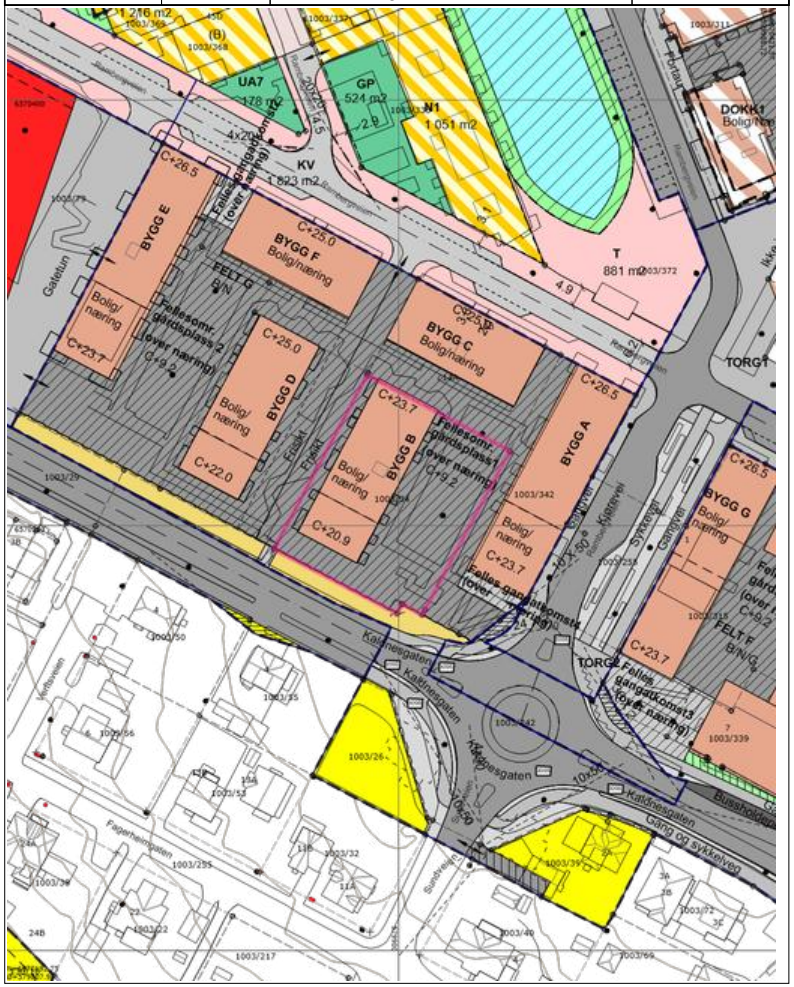
Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 12
	Adresse:	Rambergveien 12 3115 TØNSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Annen fare
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 12
	Adresse:	Rambergveien 12 3115 TØNSBERG			
	Annen info:	Kaldnes felt F og G			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Annet kombinert formål
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Annet kombinert formål
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Annet byggeområde
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Bussholdeplass
- Privat veg
- Parkbelte industriområde
- Annet spesialområde
- Felles gangareal
- Felles gårdsplass
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Uteoppholdsareal
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Turveg
- Park
- Friluftsområde
- Kommunegrense
- Kystkontur tekniske anlegg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**34**	**0**	**12**	Rambergveien 12, 3115 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1744.56m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1744.56m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1744.56m^2
Strandlinje sjø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)	Annet byggeområde	634.15m^2
	3905 65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)	Felles gårdsplass	1106.43m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20150111	Havegaten (13.9.2017)
65209	Kaldnes, Gnr. 1003 bnr. 79 (12.12.2001)
65217	Kulturparken - Kaldnes (6.9.2006)
65218	Scanrope (8.9.2021)

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
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**34**	**0**	**12**

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: 1744,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570309,65 Øst: 579898,79

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570335,34	579892,45	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			38,02	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570317,49	579926,02	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			42,30	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570280,18	579906,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,36	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570278,98	579905,47	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			5,30	Ikke hjelpelinje		13	
5	6570281,47	579900,79	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			2,50	Ikke hjelpelinje		13	
6	6570279,26	579899,62	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			32,72	Ikke hjelpelinje		13	
7	6570294,45	579870,63	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			46,35	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

31

Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon: 16/52836
Vår ref.: GBR - 1003/0034, GBR -
Arkiv: 1003/0030, BNR - 300437667
Deres ref.: SØK

Dato: 15.09.2016

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 c III
0459 OSLO



Rambergveien 12 - Kaldnes felt G bygg B - 1003/0034 - bolig/leilighetsbygg med 2 underetasjer - ferdigattest

Tiltakshaver:	Kaldnes Boligutvikling AS	Postboks 3	3119	TØNSBERG
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Sagveien 23 c III	0459	OSLO

GBnr.	:	1003/0034////
UBA-sak	:	043/14
DFUB-sak	:	436/15
DFUB-sak	:	554/15
DFUB-sak	:	773/15
DFUB-sak	:	075/16
ArkivsakID	:	13/14749
Bygningsnummer	:	300437667
Bruksenhetsnummer	:	H0201-H0211, H0301-H0311, H0401-H0411, H0501-H0511 og H0601-H0608,
Gjennomføringsplan	:	30.06.2016, versjon 8
Arbeidets art	:	Oppføring av boligblokk
Tiltakets formål	:	Bolig

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

Nils Jimmy Rønning

Kopi til:

Kaldnes Boligutvikling AS	Postboks 3	3119	TØNSBERG
Tibor Vari	Saksbehandler Geodata		
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allè 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank:
Org.nr. 950 611 839

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

28

Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon:
Vår ref.: 16/36412
Arkiv: GBR-1003/0034, GBR-
Deres ref.: 1003/0030, BNR-300437667
SØK

Dato: 16.06.2016

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 c III

0459 OSLO

Rambergveien 12 - Kaldnes felt G bygg B - 1003/0034 - bolig/leilighetsbygg med 2 underetasjer - midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver:	Kaldnes Boligutvikling AS	Postboks 3	3119	TØNSBERG
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Sagveien 23 c III	0459	OSLO

GBnr.	:	1003/0034////
UBA-sak	:	043/14
DFUB-sak	:	436/15
DFUB-sak	:	554/15
DFUB-sak	:	773/15
DFUB-sak	:	075/16
ArkivsakID	:	13/14749
Bygningsnummer	:	300437667
Bruksenhetsnummer	:	H0201-H0211, H0301-H0311, H0401-H0411, H0501-H0511 og H0601-H0608,
Gjennomføringsplan	:	14.06.2016, versjon 6
Arbeidets art	:	Oppføring av boligblokk
Tiltakets formål	:	Bolig

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK med virkning fra 20.06.2016.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
   - Innsendt dokumentasjon på lukking av avvik fra uavhengig kontroll av utførelse av brannverntiltak - Norconsult, inkl ny gjennomføringsplan som viser kontrollerklæring datert etter sluttført kontroll av de lukkede avvikene. - Frist: 20.06.2016
   - Innsendt, behandlingsklar, søknad om ferdigattest frist 31.08.2016

Brukstillatelsen omfatter også garasjer og boder på planene H01 og U01 som ligger delvis på denne eiendommen og delvis på anleggseiendommen 1003/0347

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allè 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank:
Org.nr. 950 611 839

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, vil kommunen vurdere enten å trekke tillatelsen tilbake, eller å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Nils Jimmy Rønning

Kopi til:

Hilde Blomvik			
Kaldnes Boligutvikling AS	Postboks 3	3119	TØNSBERG
Tibor Vari	Saksbehandler Geodata		
Tove Westdahl			
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601995587
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998409993	KALDNES BOLIGUTVIKLING AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	1003	34

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	34	0	1	20 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	2	30 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	3	30 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	4	68 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	5	30 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	6	62 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	7	39 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	8	30 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	9	68 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	10	30 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	11	25 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	12	40 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	13	30 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	14	30 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	15	68 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	16	30 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	17	62 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	18	39 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	34	0	19	30 / 2112	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 532038
14 JUN 2016
STATENS KARTVERK
Kristine Beleby Bjertnæs

16/8/16 MKL

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 Tønsberg Org.nr: 950611839

Begjæring om:

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	1003	34		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
998409993	Kaldnes Boligutvikling AS	1/1

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

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	20	B	16	B	30	B	31	B	68	B	46	B	30	B
2	B	30	B	17	B	62	B	32	B	30	B	47	B	62	B
3	B	30	B	18	B	39	B	33	B	25	B	48	B	39	B
4	B	68	B	19	B	30	B	34	B	40	B	49	B	30	B
5	B	30	B	20	B	68	B	35	B	30	B	50	B	68	B
6	B	62	B	21	B	30	B	36	B	30	B	51	B	30	B
7	B	39	B	22	B	25	B	37	B	68	B	52	B	25	B
8	B	30	B	23	B	40	B	38	B	30	B				
9	B	68	B	24	B	30	B	39	B	62	B				
10	B	30	B	25	B	30	B	40	B	39	B				
11	B	25	B	26	B	68	B	41	B	30	B				
12	B	40	B	27	B	30	B	42	B	68	B				
13	B	30	B	28	B	62	B	43	B	30	B				
14	B	30	B	29	B	39	B	44	B	25	B				
15	B	68	B	30	B	30	B	45	B	40	B				

SUM TELLERE **2112** = NEVNER I SAMEIEBRØKEN **2112**

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Rune Thomassen Erik Danielsen

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] 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 fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

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

h) [X] 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.

i) [X] det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6]

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 sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes 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 [7]
Oslo 26/5-2016	Rune Thomassen Erik Danielsen FOR HJEMMELSHAVER KALDNES BOLIGUTVIKLING AS	KUNE THOMASSEN ERIK DANIELSEN

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[8)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
1003	34			i Tønsberg kommune

Dato	Stempel og underskrift
13.06.2016	TØNSBERG KOMMUNE KARTFORVALTNINGSENHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG

Noter

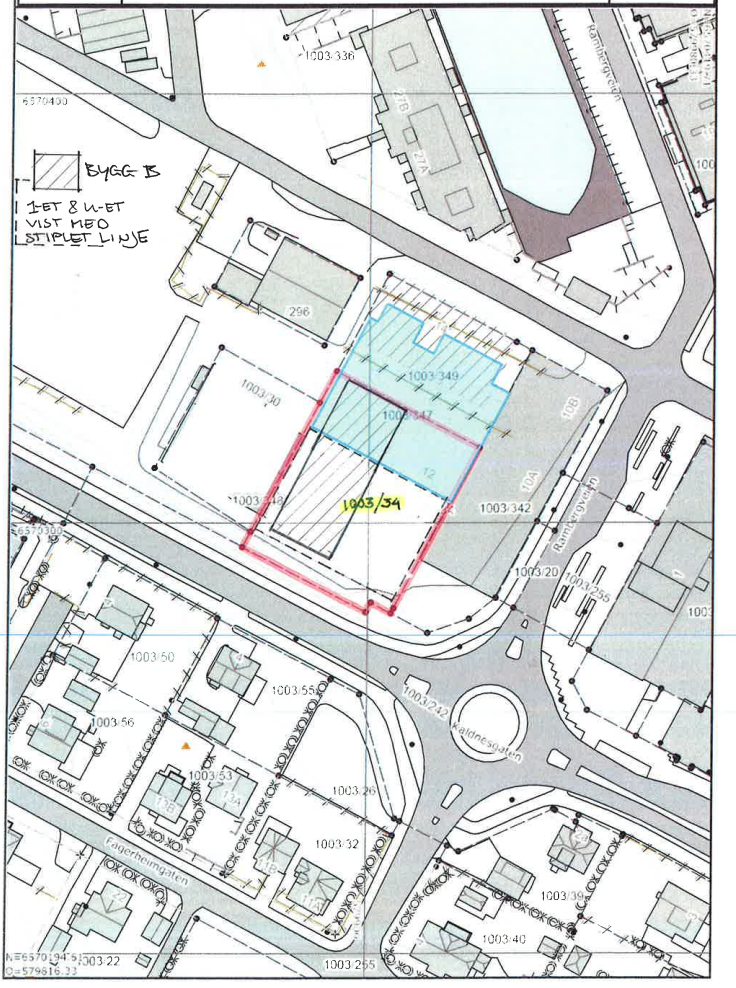
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = sameleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

TINGLYST
14 JUNI 2016
STATENS KARTVERK
DAGBOKNR.: 532038

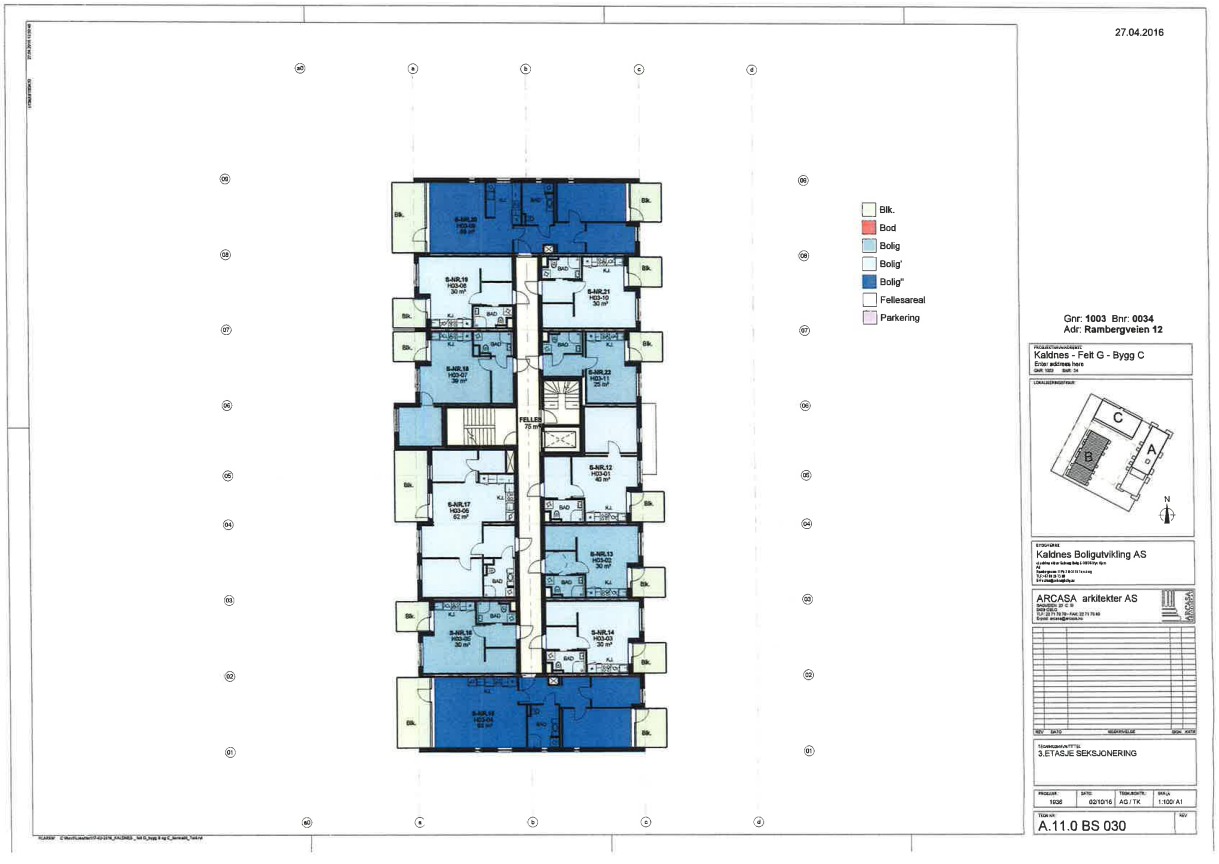
Målestokk 1:1000

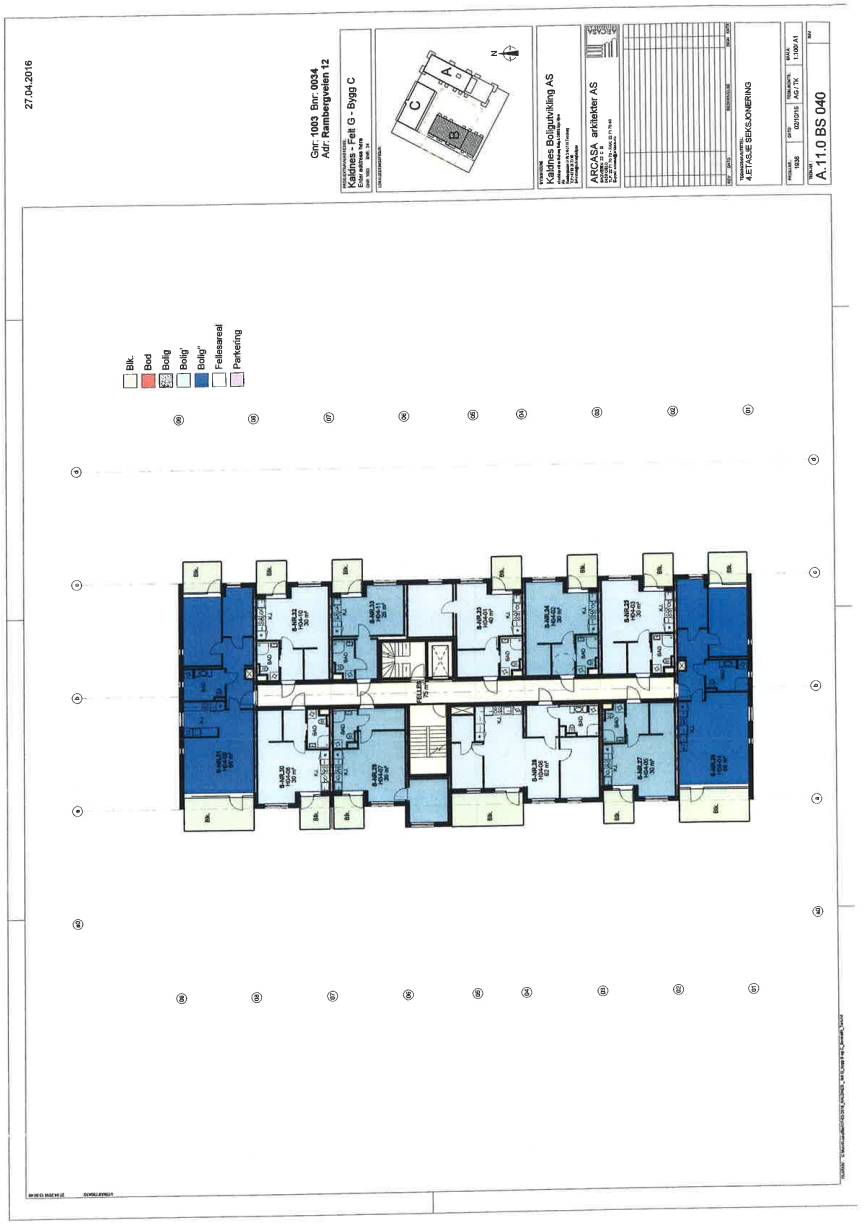
TØNSBERG KOMMUNE

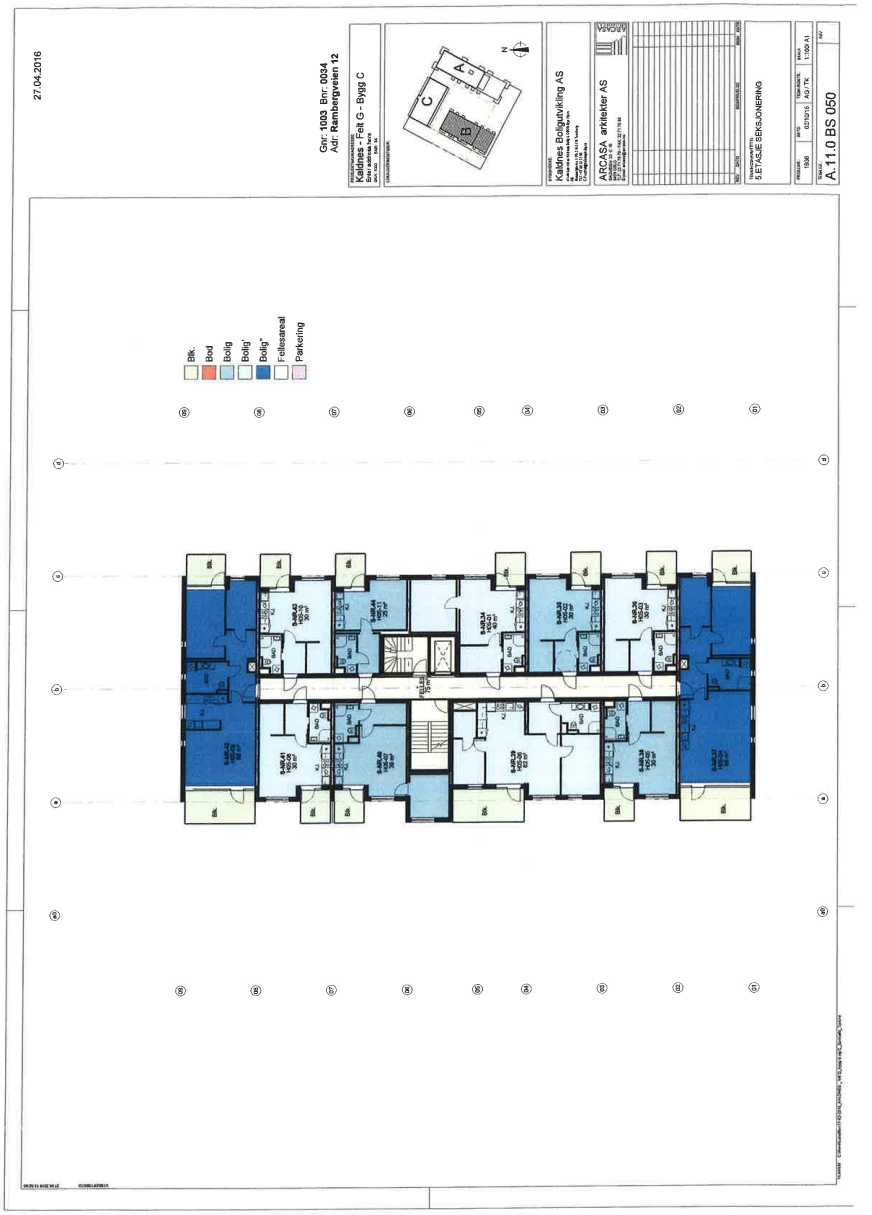
Gbnr 1003/34 i rosa strek - Gbnr 1003/347 (anleggseiendom) i blå
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

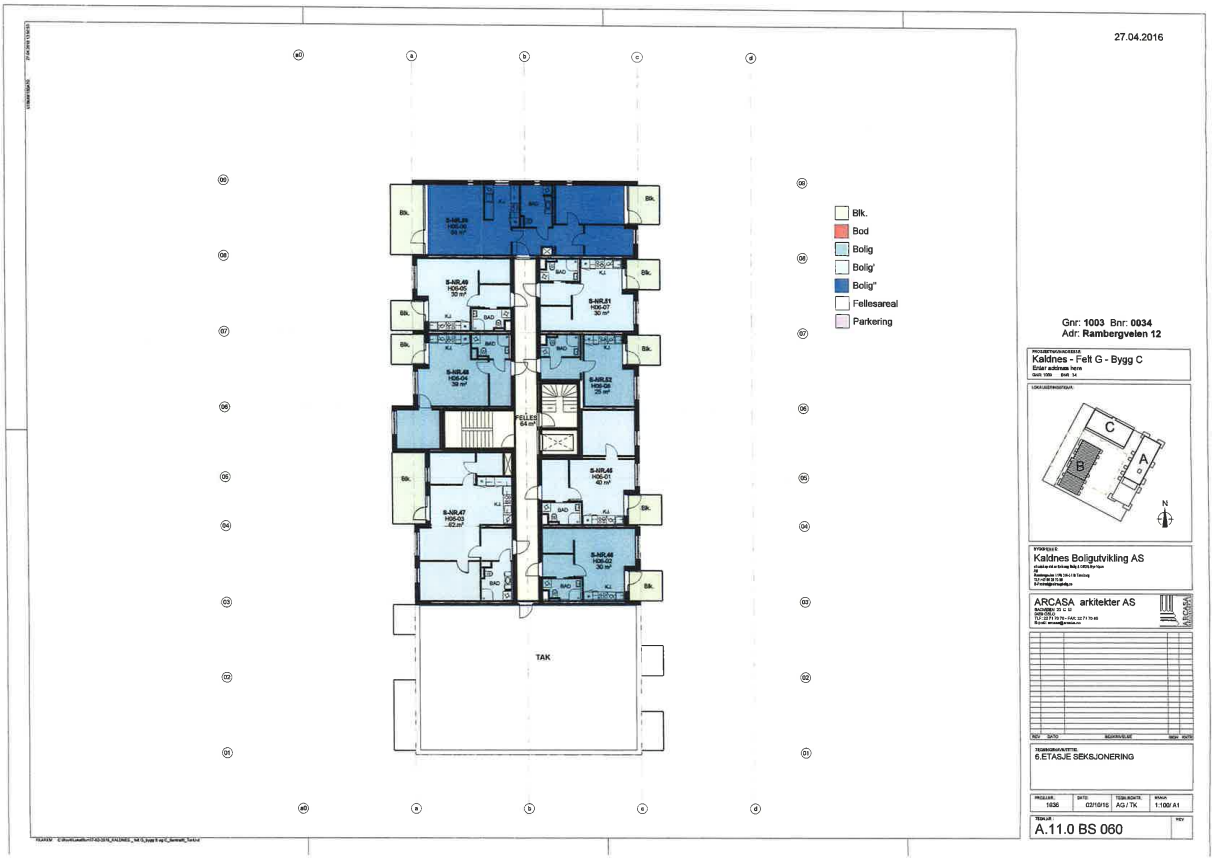


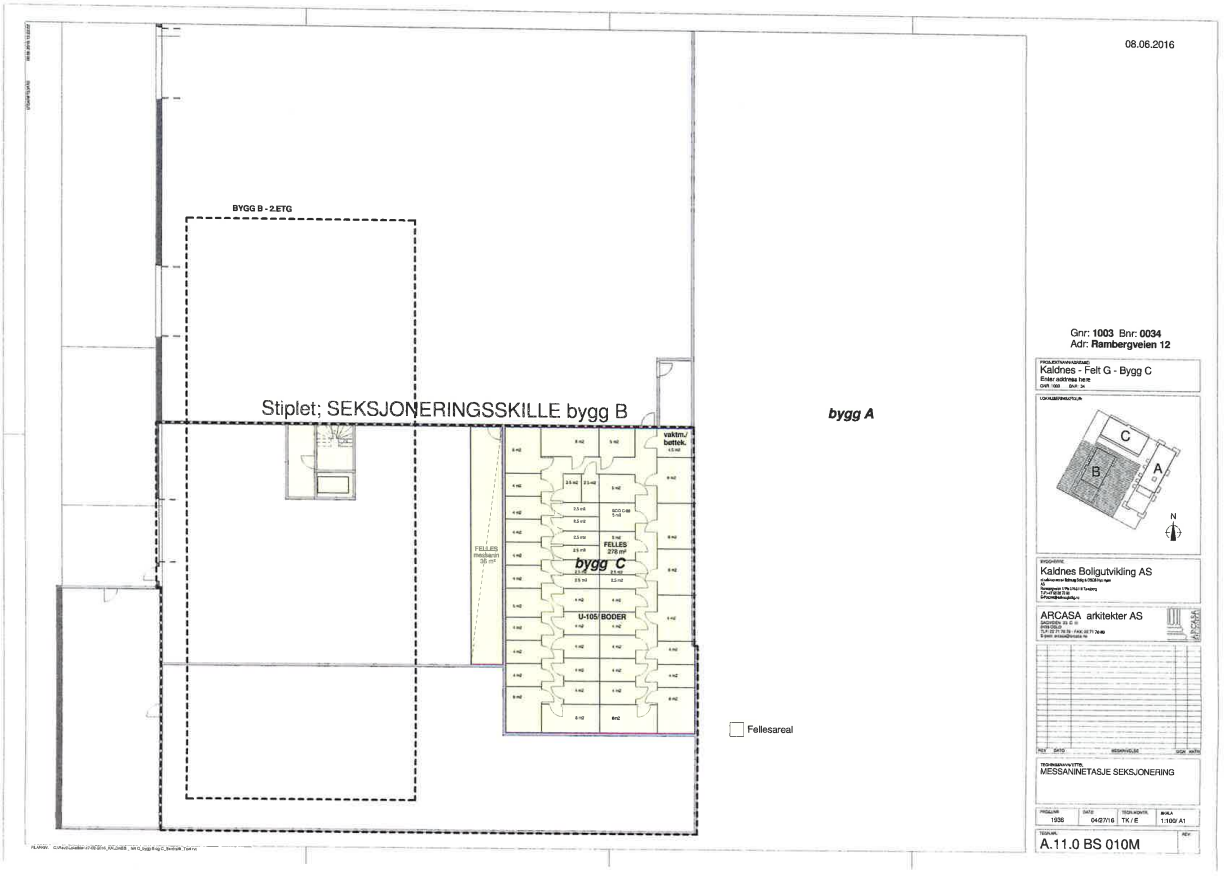

27.04.2016
Bolig
Bolig'
Fellesareal
Uteplass
Uteplass'
FELLES
98 m²
Gnr: 1003 Bnr: 0034
Adr: Rambergveien 12
Kaldnes - Felt G - Bygg C
Enter address here
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
2.ETASJE SEKSJONERING
1936
02/10/16
AG / TK
1:100/ A1
A.11.0 BS 020

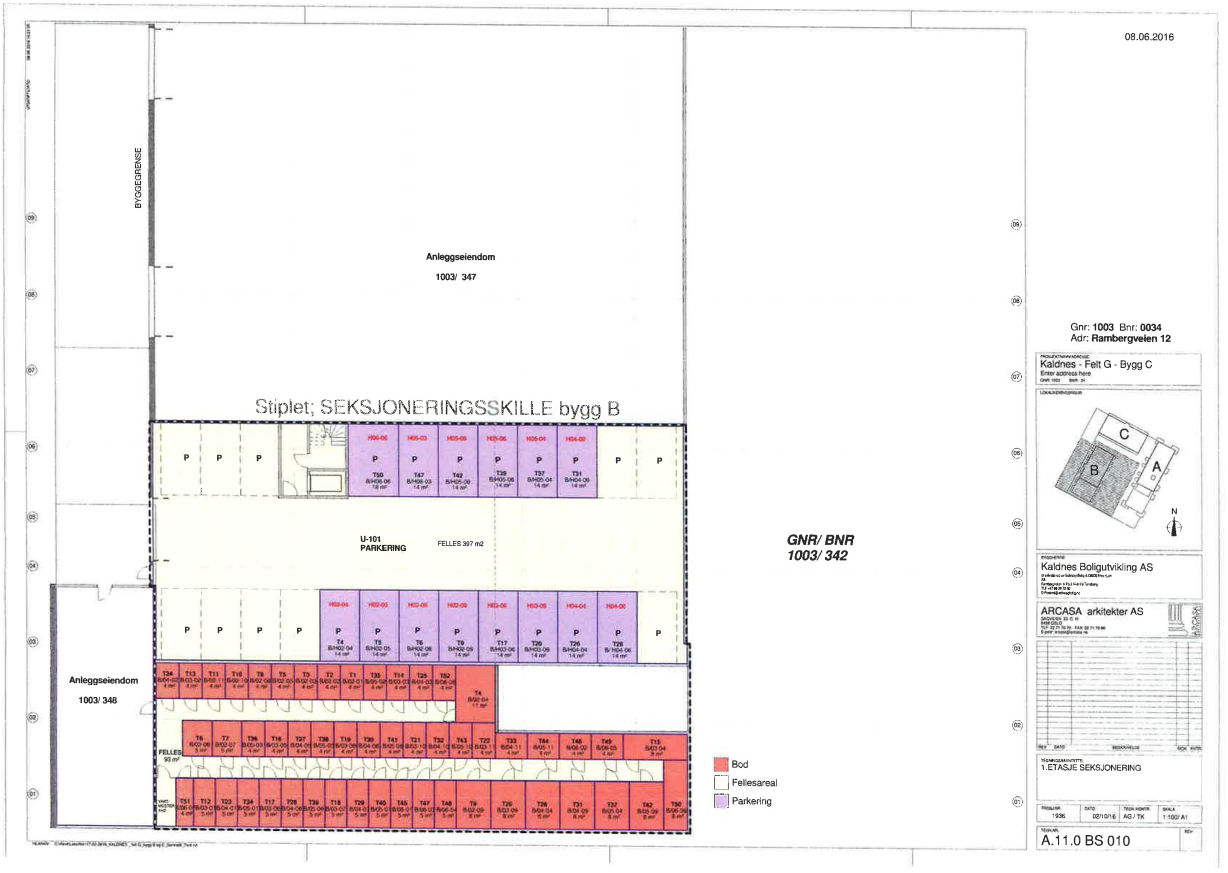

27.04.2016
Blk.
Bod
Bolig
Bolig'
Bolig''
Fellesareal
Parkering
FELLES
73 m²
Gnr: 1003 Bnr: 0034
Adr: Rambergveien 12
Kaldnes - Felt G - Bygg C
Enter address here
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
3.ETASJE SEKSJONERING
1936
02/10/16
AG / TK
1:100/ A1
A.11.0 BS 030


27.04.2016
Gnr: 1003 Bnr: 0034
Adr: Rambergveien 12
Kaldnes – Felt G - Bygg C
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
4.ETASJE SEKSJONERING
A.11.0 BS 040
Blk.
Bod
Bolig
Bolig
Bolig'
Fellesareal
Parkering

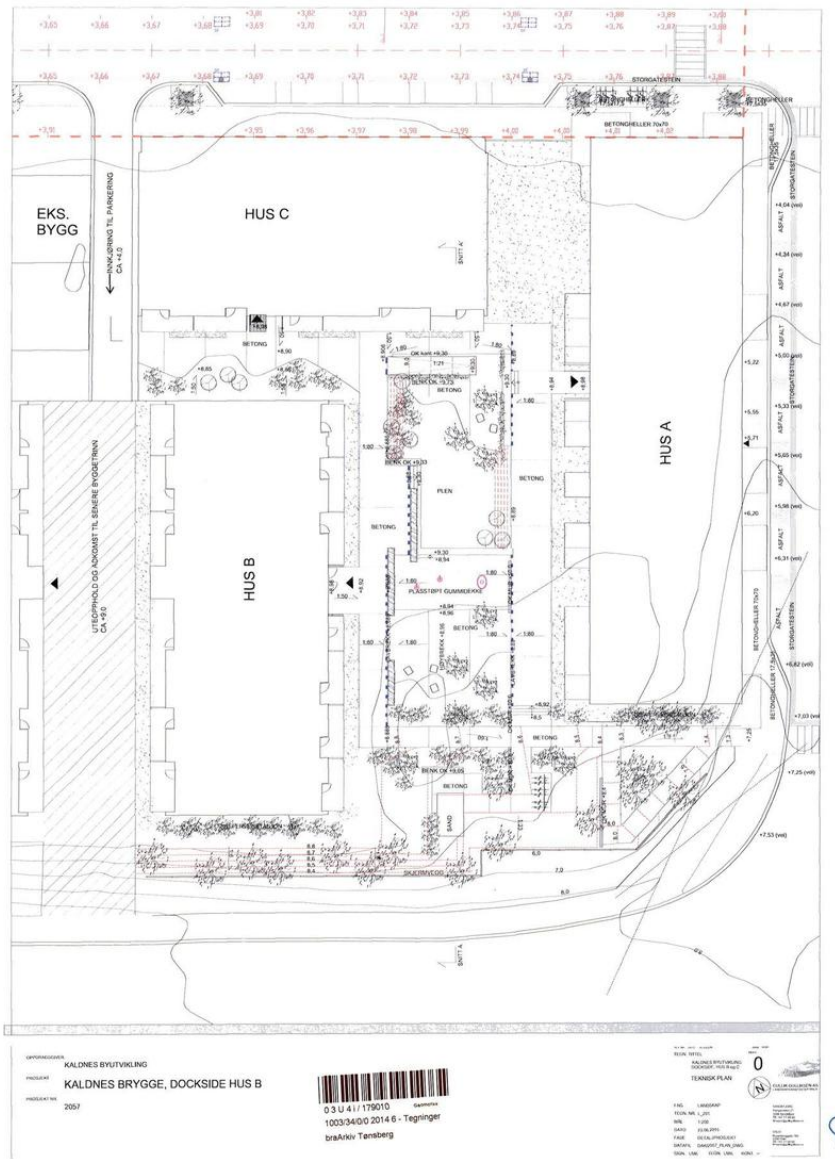

27.04.2016
Gnr: 1003 Bnr: 0034
Adr: Rambergveien 12
Kaldnes – Felt G - Bygg C
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
5.ETASJE SEKSJONERING
A.11.0 BS 050
Blk.
Bod
Bolig
Bolig'
Bolig'
Fellesareal
Parkering


27.04.2016
Blk.
Bod
Bolig
Bolig'
Bolig''
Fellesareal
Parkering
TAK
Gnr: 1003 Bnr: 0034
Adr: Rambergveien 12
Kaldnes - Felt G - Bygg C
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
6.ETASJE SEKSJONERING
1936
03/16/16
AG / TK
1:100/ A1
A.11.0 BS 060


08.06.2016
BYGG B - 2.ETG
Stiplet; SEKSJONERINGSSKILLE bygg B
bygg A
bygg C
FELLES
270 m²
U-105/ BODER
vaktm./ bettek.
Fellesareal
Gnr: 1003 Bnr: 0034
Adr: Rambergveien 12
Kaldnes - Felt G - Bygg C
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
MESSANINETASJE SEKSJONERING
1936
04/27/16
TK / E
1:100/ A1
A.11.0 BS 010M


08.06.2016
BYGGEGRENSE
Anleggseiendom
1003/ 347
Stiplet; SEKSJONERINGSSKILLE bygg B
U-101
PARKERING
FELLES 397 m2
GNR/ BNR
1003/ 342
Anleggseiendom
1003/ 346
FELLES
50 m²
Bod
Fellesareal
Parkering
Gnr: 1003 Bnr: 0034
Adr: Rambergveien 12
Kaldnes - Felt G - Bygg C
Enter address here
C
B
A
N
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
1.ETASJE SEKSJONERING
1336
02/10/16
AG / TK
1:100/ A1
A.11.0 BS 010

E-01



KALDNES BYUTVIKLING

KALDNES BRYGGE, DOCKSIDE HUS B

2057

0 3 U 4 I / 179010

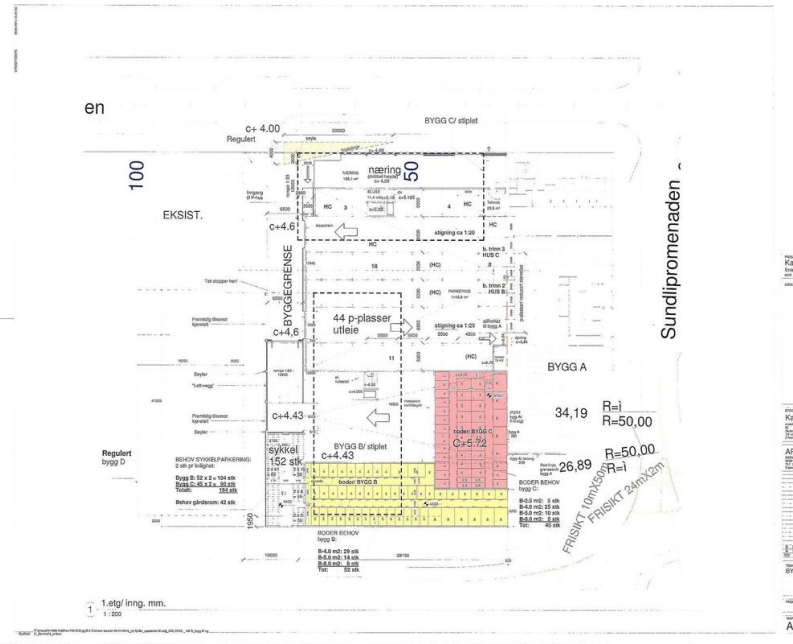
1003/34/0/0 2014 6 - Tegninger

braArkiv Tønsberg

0

TEKNISK PLAN

E-02



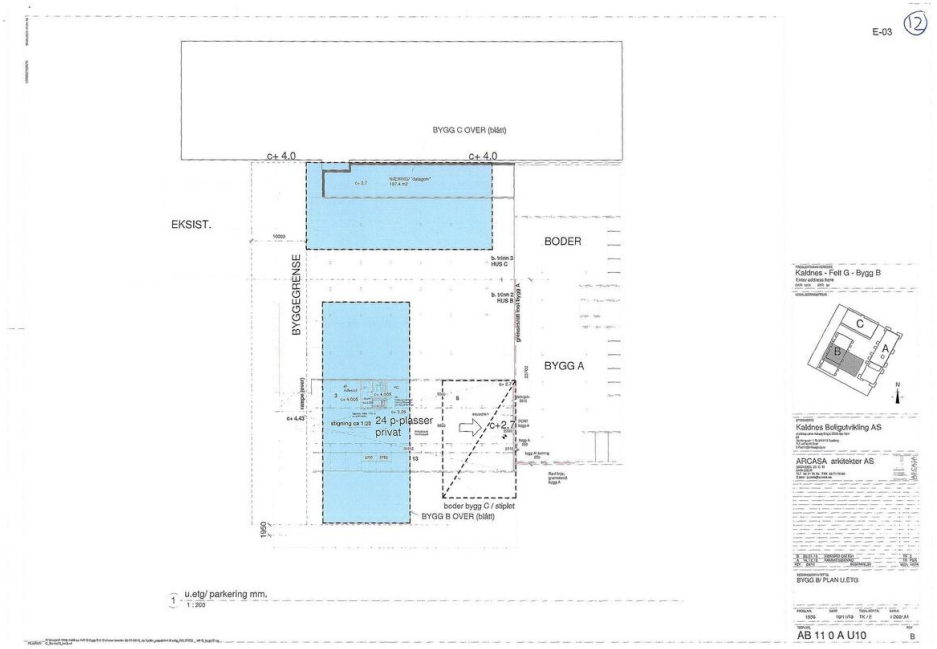


Kaldnes Boligutvikling AS

ARCASA arkitekter AS

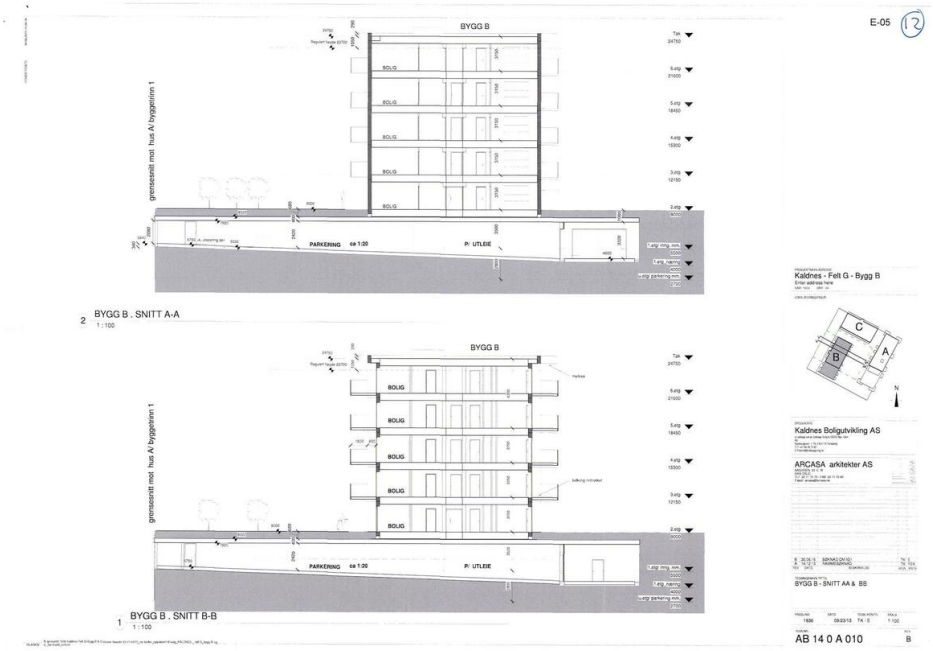
BYGG B/ PLAN 1.ETG

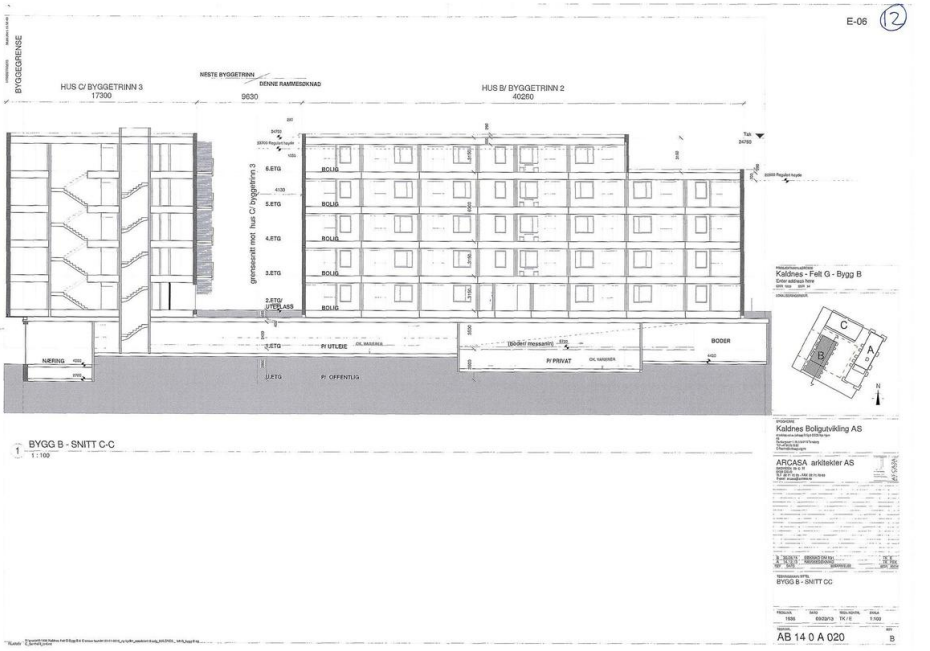
AB 11 0 A 010

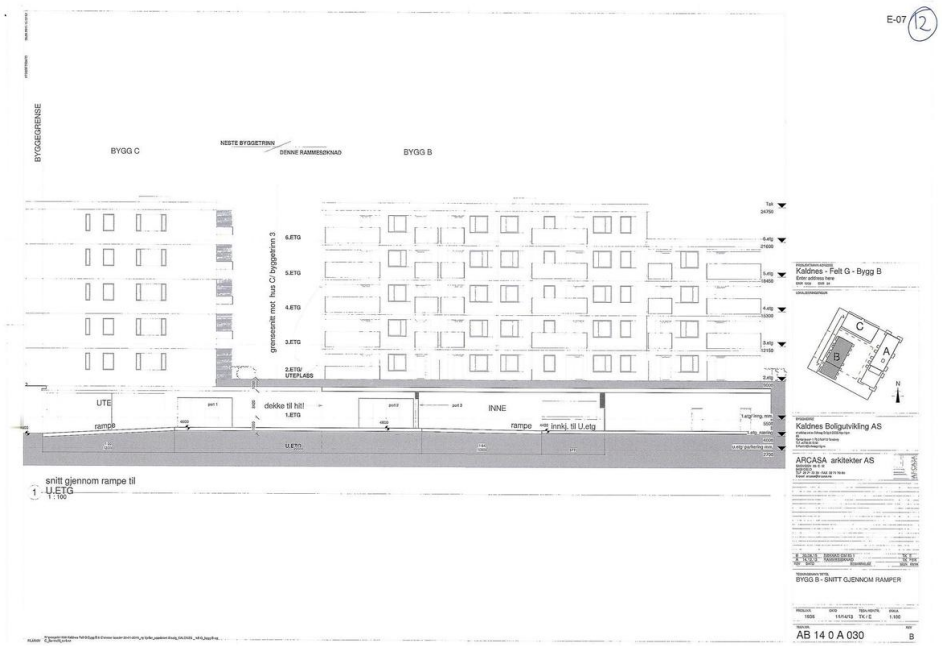

BYGG C OVER (blått)
c+ 4.0
c+ 4.0
EKSIST.
BODER
BYGGEGRENSE
BYGG A
24 p-plasser
privat
c+ 2.7
boder bygg C / sliplet
BYGG B OVER (blått)
1950
1 u.etg/ parkering mm.
1 : 200

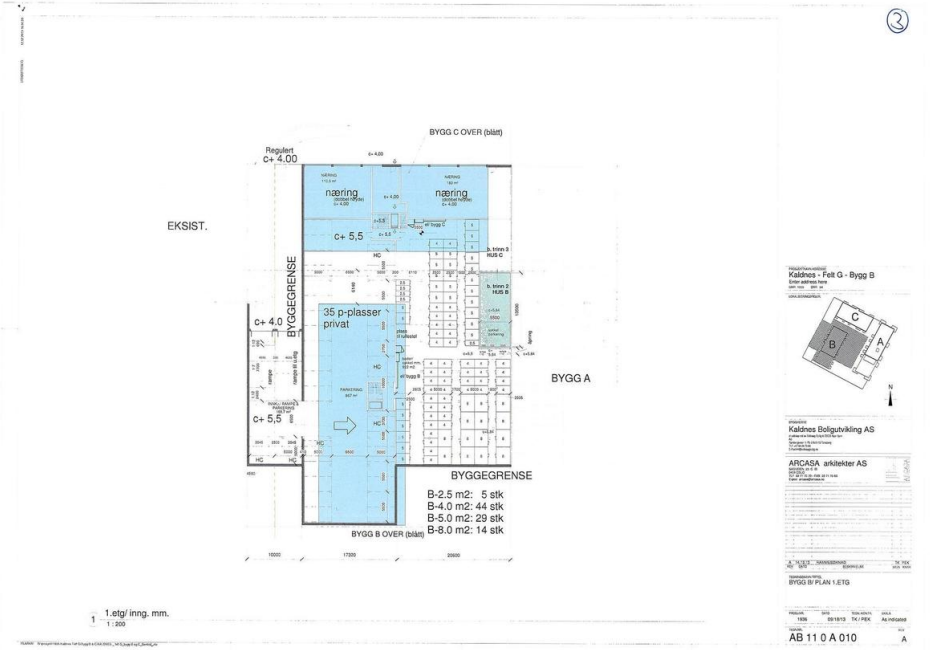
E-03
12
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B/ PLAN U.ETG
AB 11 0 A U10
B

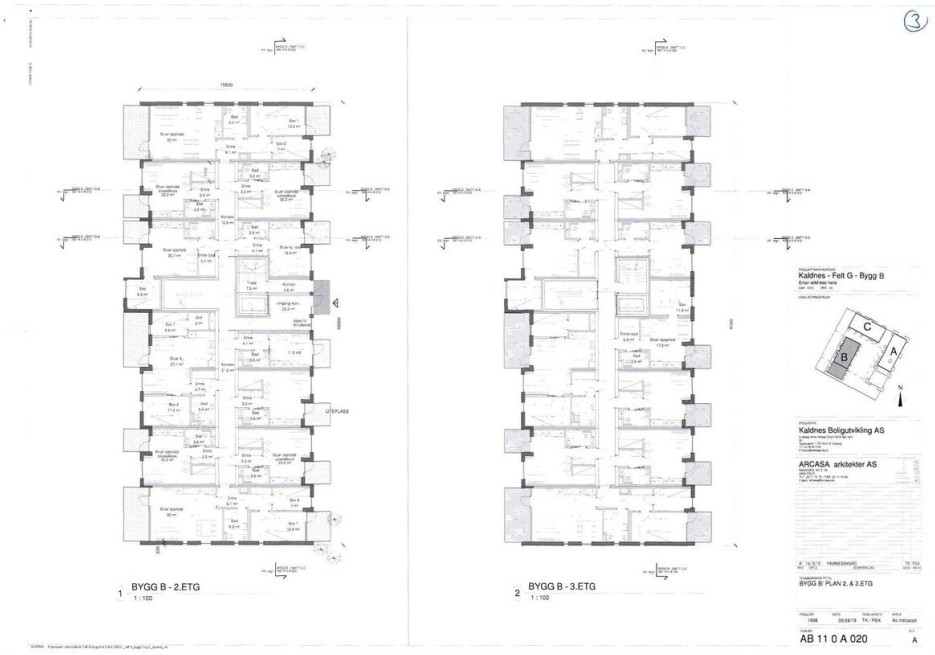

E-04
12
SUM BRA inkluderer balkonger
(Dette av overliggende etter
utkragede terrasser og balkonger
som ligger mer enn 1,0 m innenfor
ytterkant av dekket i etasjen
ovenfor)
b. trinn 3
HUS C
b. trinn 2
HUS B
2 R_u.etg/ parkering mm.
1 : 500
1 R_1.etg/ inng. mm.
1 : 500
3 R_2.etg
1 : 500
4 R_3.etg
1 : 500
5 R_4.etg
1 : 500
6 R_5.etg
1 : 500
7 R_6.etg
1 : 500
BYGG B
6.etg T-BRA 572 m2
BYGG B
6.etg T-BRA 584 m2
BYGG B
6.etg T-BRA 584 m2
BYGG B
6.etg T-BRA 584 m2
BYGG B
6.etg T-BRA 418 m2
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B/ OVERSIKT AREALER
AB 11 0 A 102
B


E-05
12
BYGG B
grenseskille mot hus A/ bygginnm 1
BOLIG
PARKERING ca 1:20
P/ UTLEIE
Tak 24750
6.etg 21600
5.etg 18450
4.etg 15300
3.etg 12150
2.etg 9000
Lavp. sving. avk.
Lavp. Kjeller
Lavp. parkering avk.
2 BYGG B . SNITT A-A
1:100
BYGG B
grenseskille mot hus A/ bygginnm 1
BOLIG
PARKERING ca 1:20
P/ UTLEIE
1 BYGG B . SNITT B-B
1:100
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Enter address here
C
B
A
N
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B - SNITT AA & BB
AB 14 0 A 010
B


E-06
12
BYGGEGRENSE
HUS C/ BYGGETRINN 3
17300
NESTE BYGGETRINN
DENNE RAMMESØKNAD
9630
HUS B/ BYGGETRINN 2
40260
grenseskille mot hus C/ bygginnm 3
6.ETG
5.ETG
4.ETG
3.ETG
2.ETG/ UTEPLASS
BOLIG
Tak 24750
NÆRING
P/ UTLEIE
OIL MASERS
P/ PRIVAT
OIL MANDER
BODER
1.ETG
P/ OFFENTLIG
1 BYGG B - SNITT C-C
1:100
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Enter address here
C
B
A
N
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B - SNITT CC
AB 14 0 A 020
B


E-07
12
BYGGEGRENSE
BYGG C
NESTE BYGGETRINN
DENNE RAMMESØKNAD
BYGG B
grensesnitt mot hus C/ byggetrinn 3
6.ETG
5.ETG
4.ETG
3.ETG
2.ETG/ UTEPLASS
UTE
rampe
dekke til hilt
1.ETG
INNE
rampe
inn innkj. til U.etg
U.ETG
snitt gjennom rampe til U.ETG
1 1 : 100
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B - SNITT GJENNOM RAMPER
AB 14 0 A 030
B


3
BYGG C OVER (blått)
Regulert
c+ 4.00
EKSIST.
næring
næring
c+ 5,5
c+ 4.0
BYGGEGRENSE
35 p-plasser
privat
BYGG A
c+ 5,5
BYGGEGRENSE
B-2.5 m2: 5 stk
B-4.0 m2: 44 stk
B-5.0 m2: 29 stk
B-8.0 m2: 14 stk
BYGG B OVER (blått)
1 1.etg/ inng. mm.
1 : 200
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B/ PLAN 1.ETG
AB 11 0 A 010
A



1 BYGG B - 2.ETG
1 : 100

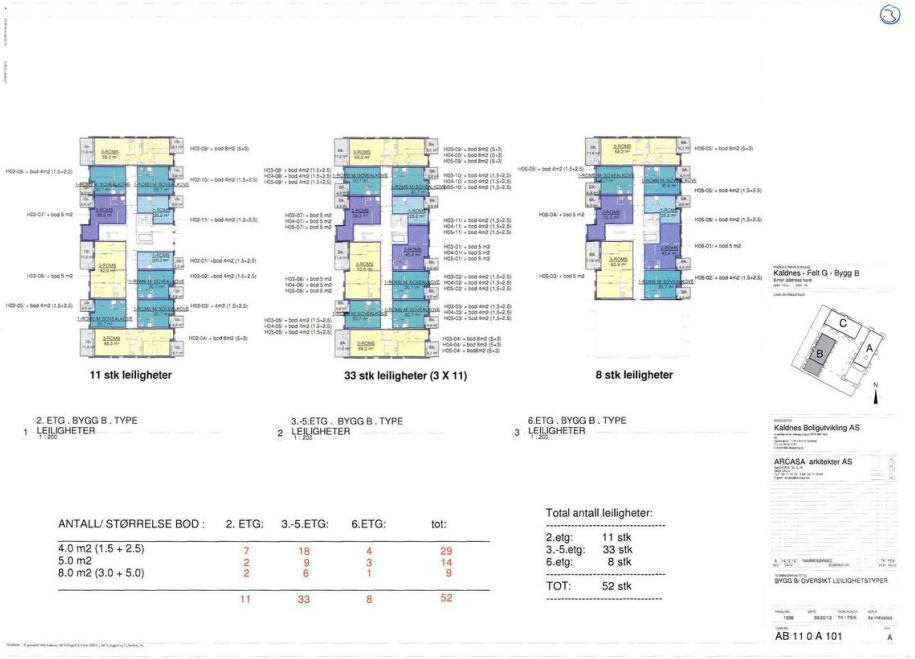
2 BYGG B - 3.ETG
1 : 100

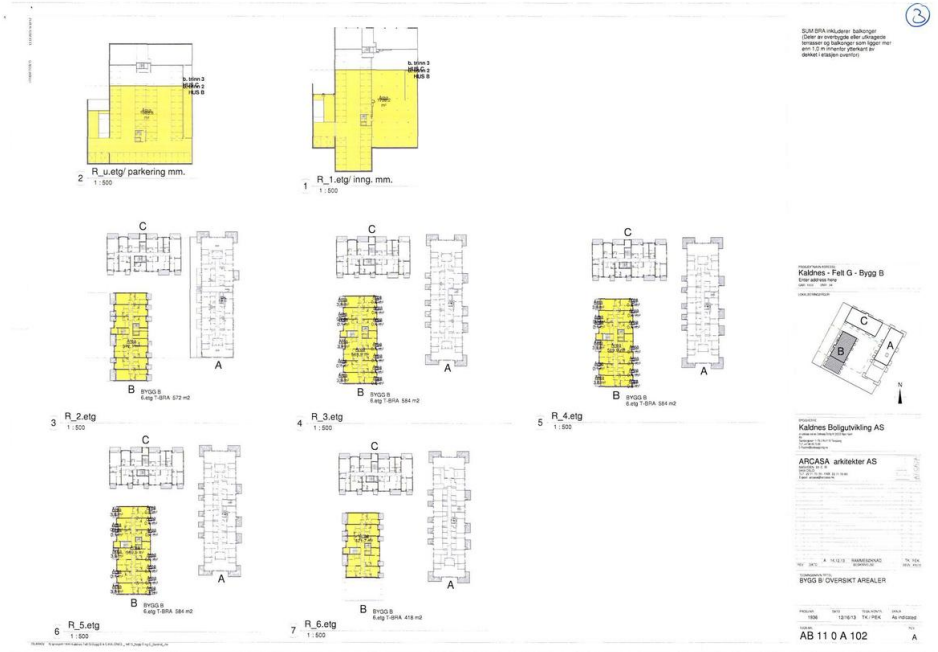


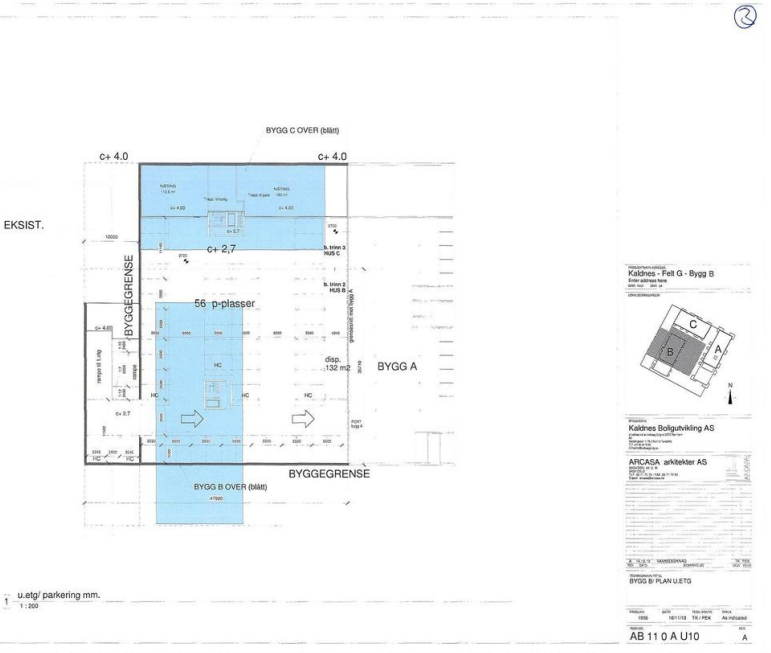
1 BYGG B - 4.ETG
1 : 100

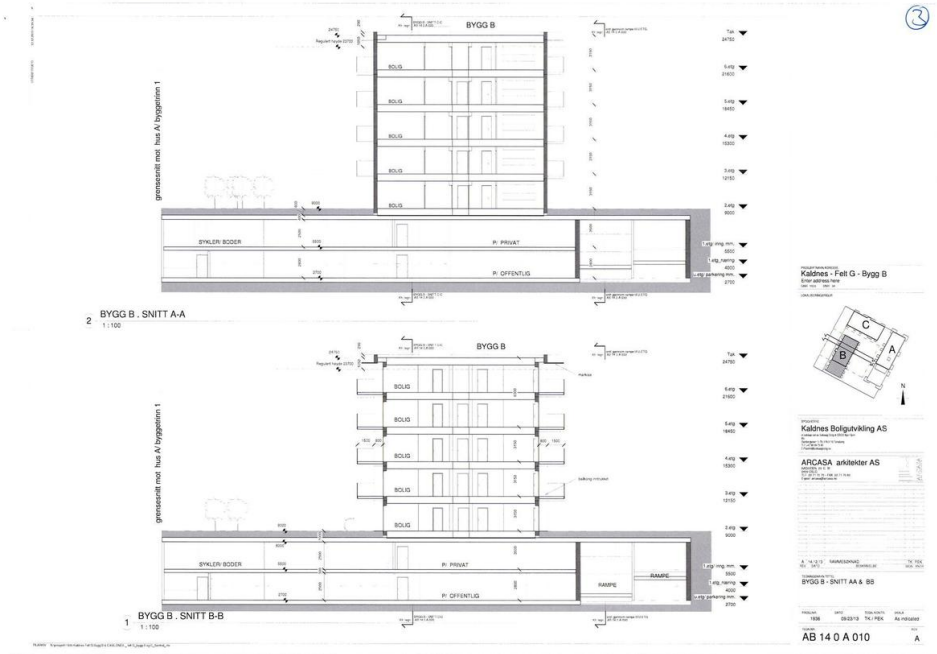
2 BYGG B - 5.ETG
1 : 100

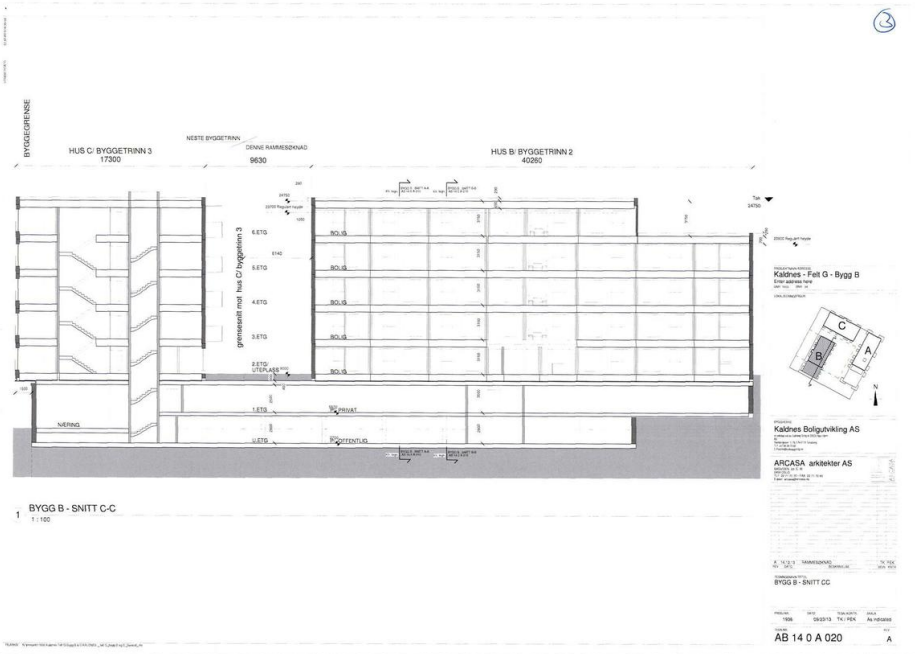

1 BYGG B - 6.ETG
1 : 100
Tak over 5.etg
2 BYGG B - TAKPLAN
1 : 100
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B/ PLAN 6.ETG & TAKPLAN
AB 11 0 A 040

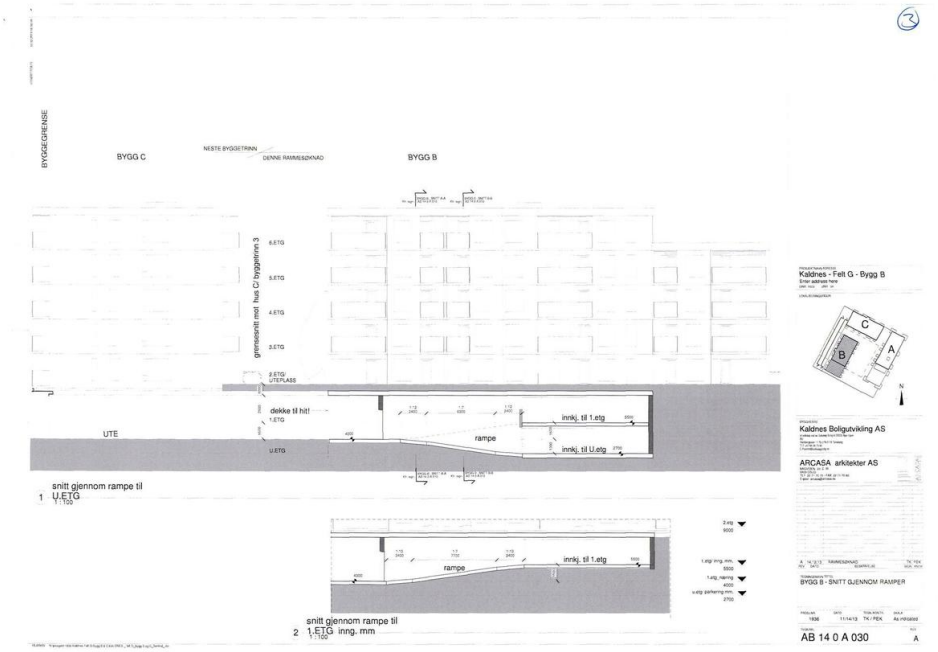

11 stk leiligheter
33 stk leiligheter (3 X 11)
8 stk leiligheter
1 2. ETG . BYGG B . TYPE
LEILIGHETER
1 : 200
2 3.-5.ETG . BYGG B . TYPE
LEILIGHETER
1 : 200
3 6.ETG . BYGG B . TYPE
LEILIGHETER
1 : 200
ANTALL/ STØRRELSE BOD : 2. ETG: 3.-5.ETG: 6.ETG: tot:
4.0 m2 (1.5 + 2.5) 7 18 4 29
5.0 m2 2 9 3 14
8.0 m2 (3.0 + 5.0) 2 6 1 9
11 33 8 52
Total antall leiligheter:
2.etg: 11 stk
3.-5.etg: 33 stk
6.etg: 8 stk
TOT: 52 stk
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B/ OVERSIKT LEILIGHETSTYPER
AB 11 0 A 101


SUM BRA inkl.balkonger
(Dette er overbygde eller ufrieglede terrasser og balkonger som ligger mer enn 1,0 m innenfor yttervegg av denne/ i etasjen ovenfor)
2 R_u.etg/ parkering mm. 1 : 500
1 R_1.etg/ inng. mm. 1 : 500
3 R_2.etg 1 : 500
4 R_3.etg 1 : 500
5 R_4.etg 1 : 500
6 R_5.etg 1 : 500
7 R_6.etg 1 : 500
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B/ OVERSIKT AREALER
AB 11 0 A 102

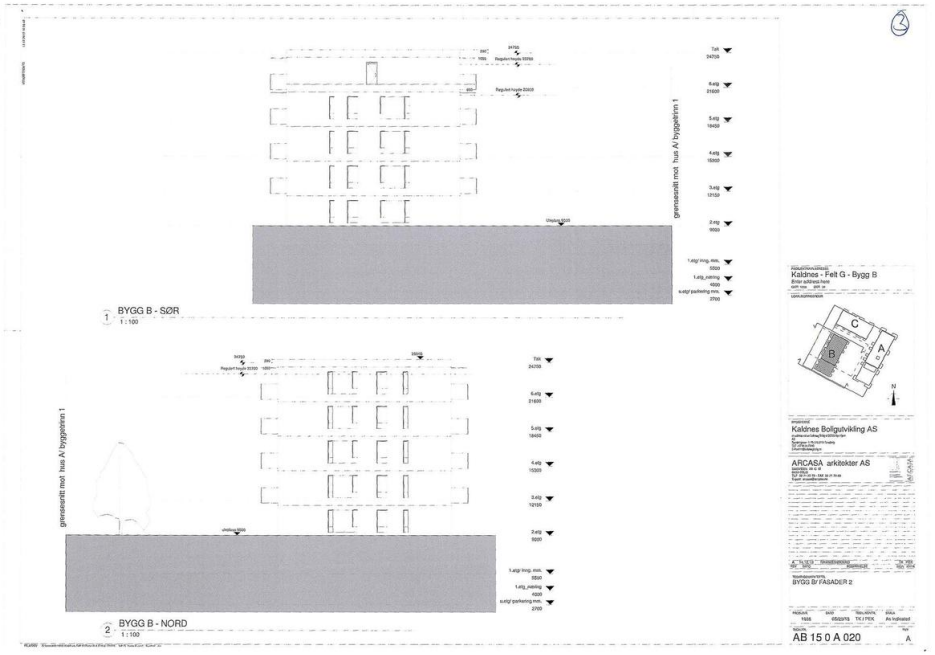

BYGG C OVER (blått)
c+ 4.0
c+ 4.0
EKSIST.
c+ 2,7
BYGGEGRENSE
56 p-plasser
disp. 132 m2
BYGG A
BYGGEGRENSE
BYGG B OVER (blått)
1 u.etg/ parkering mm. 1 : 200
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B/ PLAN U.ETG
AB 11 0 A U10


BYGG B
grensesnitt mot hus A/ byggetrinn 1
BOLIG
SYKLER/ BODER
P/ PRIVAT
P/ OFFENTLIG
Tak 24750
6.etg 21600
5.etg 18450
4.etg 15300
3.etg 12150
2.etg 9000
Lnæring mm 5500
Letg_næring 4000
Letg parkering mm 2700
2 BYGG B . SNITT A-A
1:100
BYGG B
grensesnitt mot hus A/ byggetrinn 1
BOLIG
SYKLER/ BODER
P/ PRIVAT
P/ OFFENTLIG
RAMPE
Tak 24750
6.etg 21600
5.etg 18450
4.etg 15300
3.etg 12150
2.etg 9000
Lnæring mm 5500
Letg_næring 4000
Letg parkering mm 2700
1 BYGG B . SNITT B-B
1:100
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B - SNITT AA & BB
AB 14 0 A 010
A


BYGGEGRENSE
HUS C/ BYGGETRINN 3
17300
NESTE BYGGETRINN
DENNE RAMMESØKNAD
9630
HUS B/ BYGGETRINN 2
40260
grensesnitt mot hus C/ byggetrinn 3
6.ETG
5.ETG
4.ETG
3.ETG
2.ETG/ UTEPLASS
1.ETG
U.ETG
BOLIG
NÆRING
P/ PRIVAT
P/ OFFENTLIG
Tak 24750
1 BYGG B - SNITT C-C
1:100
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B - SNITT CC
AB 14 0 A 020
A


BYGGEGRENSE
BYGG C
NESTE BYGGETRINN
DENNE RAMMESØKNAD
BYGG B
grensesnitt mot hus C/ byggetrinn 3
6.ETG
5.ETG
4.ETG
3.ETG
2.ETG/ UTEPLASS
1.ETG
U.ETG
UTE
dekke til hit!
rampe
innkj. til 1.etg
innkj. til U.etg
snitt gjennom rampe til 1 U.ETG 1:100
snitt gjennom rampe til 2 1.ETG inng. mm 1:100
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B - SNITT GJENNOM RAMPER
AB 14 0 A 030
A


grensesnitt mot hus C/ byggetrinn 3
6.ETG
5.ETG
4.ETG
3.ETG
2.ETG/ UTEPLASS
1.ETG
U.ETG
BYGG B - VEST 1:100
BYGG B - ØST 2:100
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B/ FASADER 1
AB 15 0 A 010
A


1 BYGG B - SØR
1 : 100
2 BYGG B - NORD
1 : 100
grenseavstt mot hus A/ byggetrinn 1
grenseavstt mot hus A/ byggetrinn 1
Kaldnes - Felt G - Bygg B
Kaldnes Boligutvikling AS
ARCASA arkitekter AS
BYGG B/ FASADER 2
AB 15 0 A 020
A



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 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.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 25-0155/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rambergveien 12 3115 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 1003, bnr 34, snr 12 (ideell andel 1/1) / Gnr 1003, bnr 348 (ideell andel 1/104) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no