

A photograph of a modern balcony with a glass railing. In the foreground, there is a wicker armchair with a green and white floral patterned cushion. Next to it is a round wicker table with a glass top, holding a potted plant with white flowers, two pinecones, and two green glass cups. The balcony overlooks a city street with trees and buildings. The word "aktiv." is written in a bold, dark red font in the top right corner.

aktiv.

Rambergveien 10A, 3115 TØNSBERG

**Lys og lettstelt leilighet med heis
og innglasset balkong på
attraktive Kaldnes - nærhet til sjø
og sentrum**



Eiendomsmegler

John Erik Klinge

Mobil 470 20 360

E-post john.erik.klinge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 640,-
Total ink omk.: Kr 3 332 640,-
Felleskostn.: Kr 2 429,-
Selger: Jørn Nordeng

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 38/51 kvm
Tomtstr.: 1320 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1003, bnr. 342
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1312250084

Lys og lettstelt leilighet med heis og innglasset balkong på attraktive Kaldnes - nærhet til sjø og

Rambergveien 10A ligger i et attraktivt og familievennlig område på Kaldnes i Tønsberg, med nærhet til sjø, by, servicetilbud, skole, barnehage og kollektivtransport. Leiligheten har en lys og moderne standard med parkettgulv og malte flater. Den inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med hvitevarer, flislagt bad, ett romslig soverom og utgang fra stue til innglasset balkong.

En lettstelt og praktisk bolig med heis - godt egnet for førstegangskjøpere eller de som ønsker en enkel og komfortabel leilighet sentralt i Tønsberg.

Velkommen på vinsing!
Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	200

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA - b: 10 kvm

BRA totalt: 51 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 38 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

BRA-b: 10 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1320 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Opparbeidet med gangstier, plen, bed og trær.

Beliggenhet

Rambergveien 10A ligger attraktivt til i det populære nabolaget Kaldnes i Tønsberg kommune - et populært og familievennlig område med nærhet til både sjø, by og gode servicetilbud. Eiendommen ligger i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til dagligvarebutikker, skole, barnehage og kollektivtransport. Skog og mark ligger lett tilgjengelig i nærområdet og byr på gode turmuligheter året rundt.

Kaldnes byr på flotte rekreasjonsområder med gang- og sykkelstier langs sjøen, badestrender og grønne friområder. Området har også enkel adkomst til Tønsberg sentrum via gang- og sykkelvei, fergeforbindelse eller bil. Offentlig kommunikasjon er

svært godt tilrettelagt, med busslinjene 116A og 116B kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Tønsberg togstasjon nås på ca. 15 minutter, og for pendlere ligger Sandefjord lufthavn Torp omtrent 30 minutters kjøretur unna. Pendlere vil sette pris på god tilgjengelighet til hovedveinettet og kort kjøretid til E18.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med Spar Kaldnes Brygge kun ca. 1 minuttsgange fra boligen. Kiwi Foyn og Foyn Senteret, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, ligger begge innen ca. 7 minutters gange.

For sport og fritid finnes gode tilbud i nærheten, med blant annet Kaldnesbanen. Treningsentre som Spenst Tønsberg og WellnessClub Tønsberg nås på ca. 14 minutter til fots.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av naturnære omgivelser og bynær komfort - perfekt for deg som ønsker en praktisk og trivelig hverdag.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Kaldnes (Linje 116A, 116B) ca. 0.1 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 1.2 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 30 min

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 3 .etg. i en boligblokk, med opprinnelse fra 2015. Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Parkettgulv i stue er litt ripete og slitt, samt at det er riss og sprekker i vegg hjørner og i overgang vegger og tak. Det er også tegn til noe fuktskader nederst på dør til bad. Ellers er det i hovedsak kun observert normal bruksslitasje. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Kunde har ifølge

opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

Bygget er oppført i betong og stål, med innfellingsselementer med bindverk i tre, utvendig platetekket. Leiligheten har vinduer med isolerglass i tre- og aluminiumskarmer. Det er entredør i tre og balkongdør i tre- og aluminiumskarm. Balkongen er oppført i betong, med bærende konstruksjoner i galvanisert stål. Det er terrassegulv i tre. Balkongen er glasset inn med felter som kan åpnes. På utsiden av innglassingen er det rekkverk i aluminium og glass.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte plater på vegger og malte murflater i tak. Den ene veggen i stuen er malt i senere tid. For øvrig er overflatene i hovedsak fra byggeåret. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Felles adkomsttrapp i betong, med fliser på trinn. Det er heis i bygget. Det er etasjeskillere av betongdekke.

VÅTROM

Badet er innredet med vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Det er varmtvann og varmtvann til gulvvarme som kommer fra felles sentralfyr/fjernvarme. Det er vannbåren gulvvarme i stue. Samleskap for gulvvarme er plassert i skap i gang. Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det er opplyst at filter o.l. blir skiftet ved behov i regi av sameiet. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. Strømmåler er plassert i skap i felles gang. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men rett etter innflytning i 2015, ble det lagt opp strøm til et varmeelement på balkong.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater

Parkettgulvet har noe riper og slitasje. Det er sprekker og riss i overgangen mellom tak og vegger, samt i hjørner på veggene. Slike sprekker og riss i overganger og hjørner kan anses som normalt i nyere bygg, da det alltid vil være en viss risiko for rissdannelser som følge av krymping etter uttørring av materialer.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av parkettgulv for å utbedre riper og slitasje. Sprekker og riss i overganger og hjørner bør sparkles og males for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde et pent innemiljø.

Innvendige dører

Det er registrert litt fuktskader nederst på døren til badet, samt riper på døren.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av dørbladet til badet, dette for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

3. etasje - Bad - Overflater Gulv

Fuger mellom fliser i dusjsone er litt misfarget og slitt, samt at det er noe saltutslag i fuger.

Konsekvens/tiltak: Fugene i dusjsonen bør rengjøres og eventuelt utbedres eller fornyes for å hindre videre slitasje og fuktinntrengning.

TGIU

Varmesentral

Det er varmtvann og varmtvann til gulvvarme som kommer fra felles sentralfyr.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet, og fyrkjele er såldes ikke vurdert av takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ref sameiets godkjenning. Styreleder kjenner nok navnet på firmaet

Beskrivelse: Inn-glassering av balkong

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder følgende rom som åpen stue/kjøkken, bad, soverom og entre.

Man har også innglasset balkong.

Standard

Velkommen til Rambergveien 10A!

Leiligheten har en gjennomgående og tidsriktig standard med parkettgulv og lyse, malte overflater på vegger og tak. En av veggene i stuen er malt i senere tid og gir rommet et friskt og moderne preg, mens øvrige overflater i hovedsak er fra byggeåret.

Badet er flislagt på både gulv og vegger, og fremstår som funksjonelt og pent. Det er innredet med vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet er i åpen løsning til stuen her har man stilren innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er godt utstyrt med hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, samt både vannstoppssystem og komfyrvakt for ekstra trygghet.

Fra stuen har man utgang til innglasset balkong, her får man følelsen av en forlengelse av stuen.

Leiligheten har et soverom hvor det er god plass til større seng, her har man også garderobeskap med god plass til oppbevaring.

Alt i alt en lettstelt og trivelig bolig som passer perfekt for både førstegangskjøpere og de som ønsker en praktisk leilighet med heis og gode løsninger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Vedlikehold elektro
- Vedlikehold varmeanlegg
- Serviceavtale og vedlikehold heis
- Vedlikehold brannvernutstyr
- Malerarbeider
- Glassarbeid/Vindu

- Tak/blikkenslagerarbeid
- Vedlikehold dører og porter
- Vedlikehold ventilasjon

TV/Internett/Bredbånd

Tv /internett inkludert i felleskostandene.

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6648469

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme - Varmesentral

Det er varmtvann og varmtvann til gulvvarme som kommer fra felles sentralfyr.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet, og fyrkjele er således ikke vurdert av takstmann

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 250 000

Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

82 640 (Omkostninger totalt)

94 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 332 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 344 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 347 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 9 869 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard, rabatt på fellesløsning) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 609 997 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 439 989 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

39/3711

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift: 1 449 kr i måneden

Administrasjonskostnader målere: 53 kr i måneden

A konto fjernvarme: 403 kr i måneden

TV/internett: 524 kr i måneden

Endring på felleskostnader økter 01.01.2026 og ble endret til Tot. utg. i kr.: 2 429,-

Fjernvarme avregnes årlig, det gjelder også ved eierskifter gjennom året. Ista er leverandør og sitter med målerdata. Usbl sender over informasjon om eierskifter når den årlige avregningen skal utføres.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 429

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 10 470

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Dockside 1

Organisasjonsnummer

915000320

Om sameiet

Sameiets navn er Dockside 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst seksjonsbegjæring av 19.12.2014, med situasjonsplan og plantegninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 63 boligseksjoner og én næringsseksjon på eiendommen gnr. 1003, bnr. 342 i Tønsberg kommune. Bolig- og næringsseksjonenes gateadresser er hhv. Rambergveien 10 A og B.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: underskudd -128 890,-

Årsresultat for 2024: overskudd 221 948,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Ønske om anordning av flere gangfelt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til vedtektene er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Reptiler er unntatt fra regelen om dyrehold, og enhver art av reptiler er forbudt. Husordensreglene spesifiserer at hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

(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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap 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.

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

(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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1003, bruksnummer 342, seksjonsnummer 14 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1003/342/14:

25.08.2014 - Dokumentnr: 706465 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34

Bestemmelse om rømningsveg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Best. om adkomstrett
Gjensidig adkomstrett
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342
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:342
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
Bestemmelse om fjernvarmeanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2014 - Dokumentnr: 706595 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av strøm, svakstrøm, fjernvarme, vann og avløpsledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:342
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2014 - Dokumentnr: 1122058 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 39/3711

01.01.2020 - Dokumentnr: 1289178 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 763974 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342 Snr:14

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Adkomstrett gjennom kjelleretasje til parkeringsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347
Adkomstrett til underetasje

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:79
Adkomst via felles nedkjøring for parkering i garasjekjeller
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25/9-2017 vedr. oppføring av blokk over 7 etg. med næringsdel på bakkenivå. 64 enheter 1 næring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.09.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig- og næringsbebyggelse

Følger reguleringsplan Kaldnes felt F og G (plan-ID 3905 65215), som regulerer eiendommen til annet byggeområde, felles gangareal og felles gårdsplass. Eiendommen berøres også av reguleringsplan Støperiet (plan-ID 3905 65223).. Vedtaksdato for reguleringsplan Kaldnes felt F og G er 01.02.2006, og for reguleringsplan Støperiet er 12.05.2009.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, med ikrafttredelse 03.04.2024. Hele eiendommen på 1319.89 kvm er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål - nåværende.

I henhold til planstatus er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone for ras- og skredfare (H310) i henhold til reguleringsplan og kommuneplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 400 Fotograf

1 900 Gebyr for betalingsutsettelse

4 300 Kommunale opplysninger

22 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

3 100 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 000 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr ca.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 038 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig ca.

Totalt kr: 87 720

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 55.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

John Erik Klinge

Eiendomsmegler

john.erik.klinge@aktiv.no

Tlf: 470 20 360

Ansvarlig megler bistås av

John Erik Klinge

Eiendomsmegler

john.erik.klinge@aktiv.no

Tlf: 470 20 360

Oppdragstaker

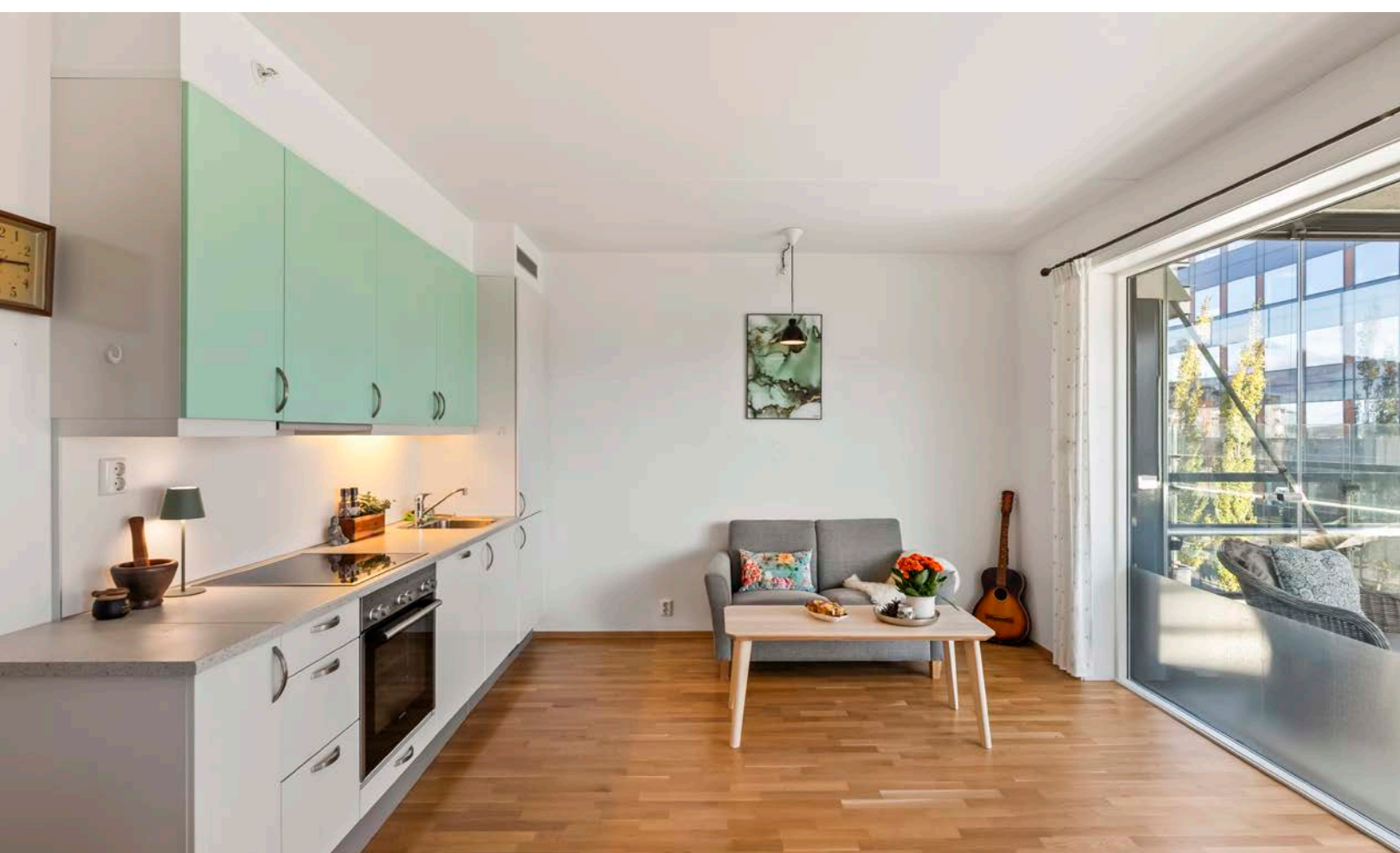
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

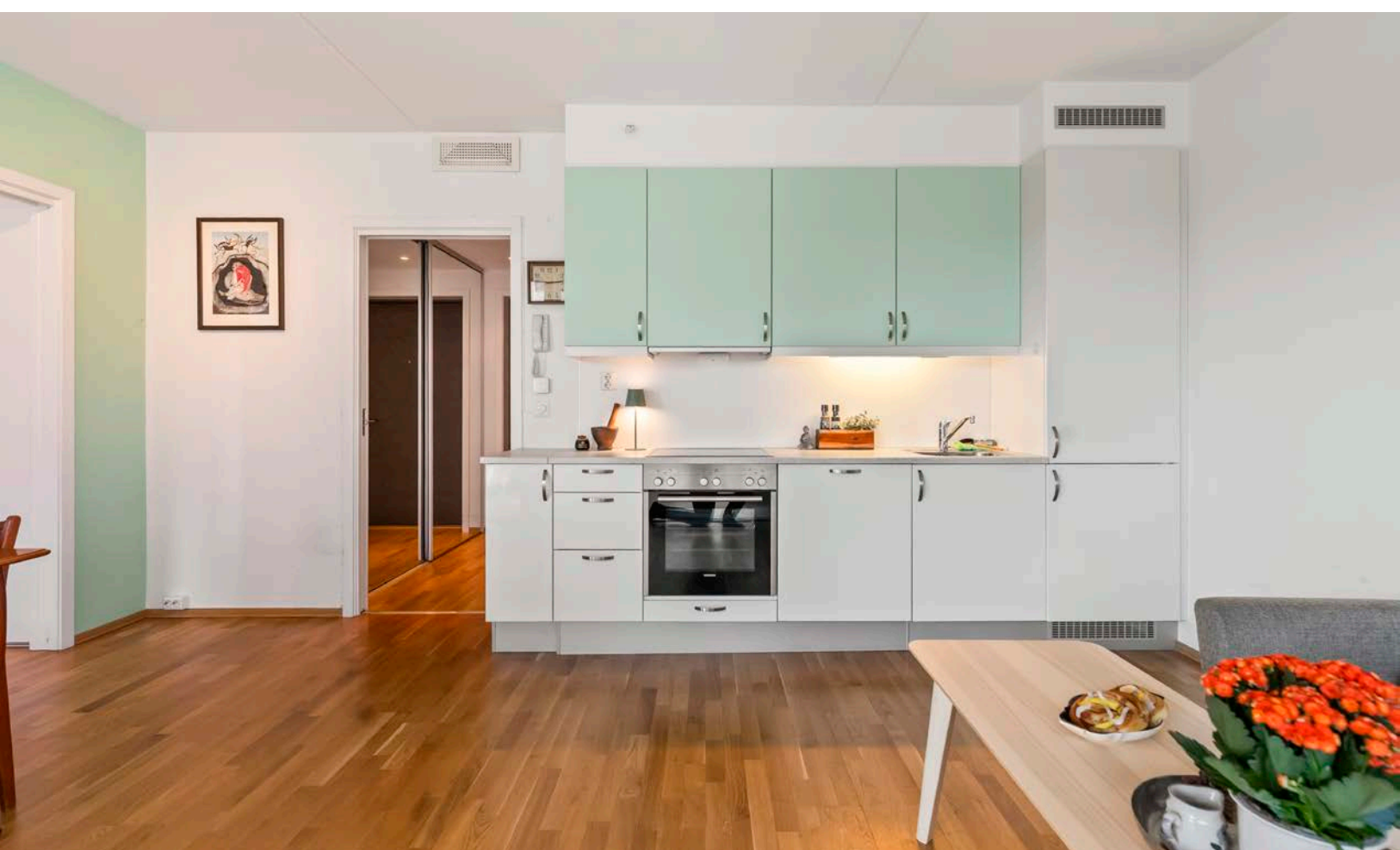
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

05.02.2026





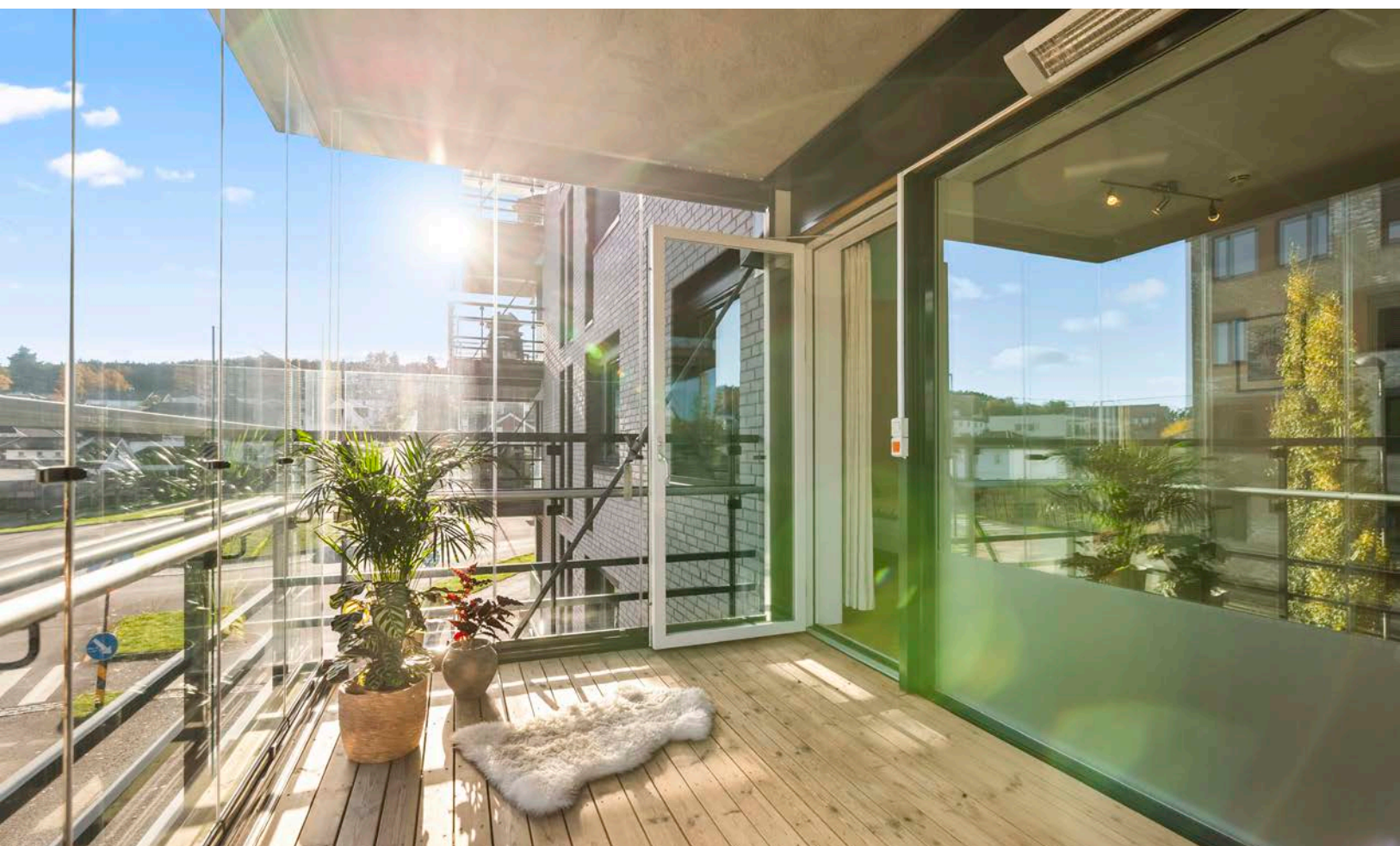


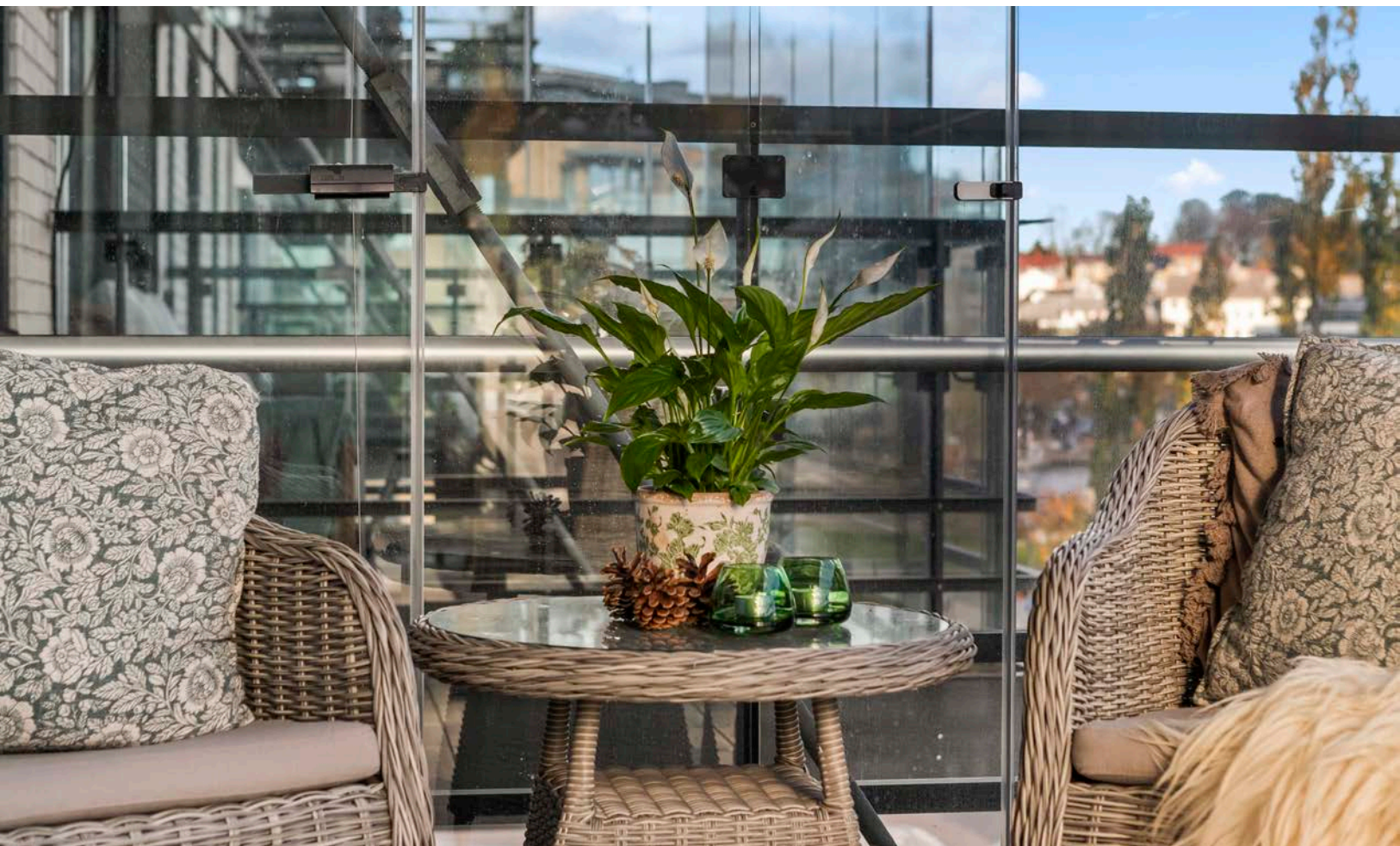


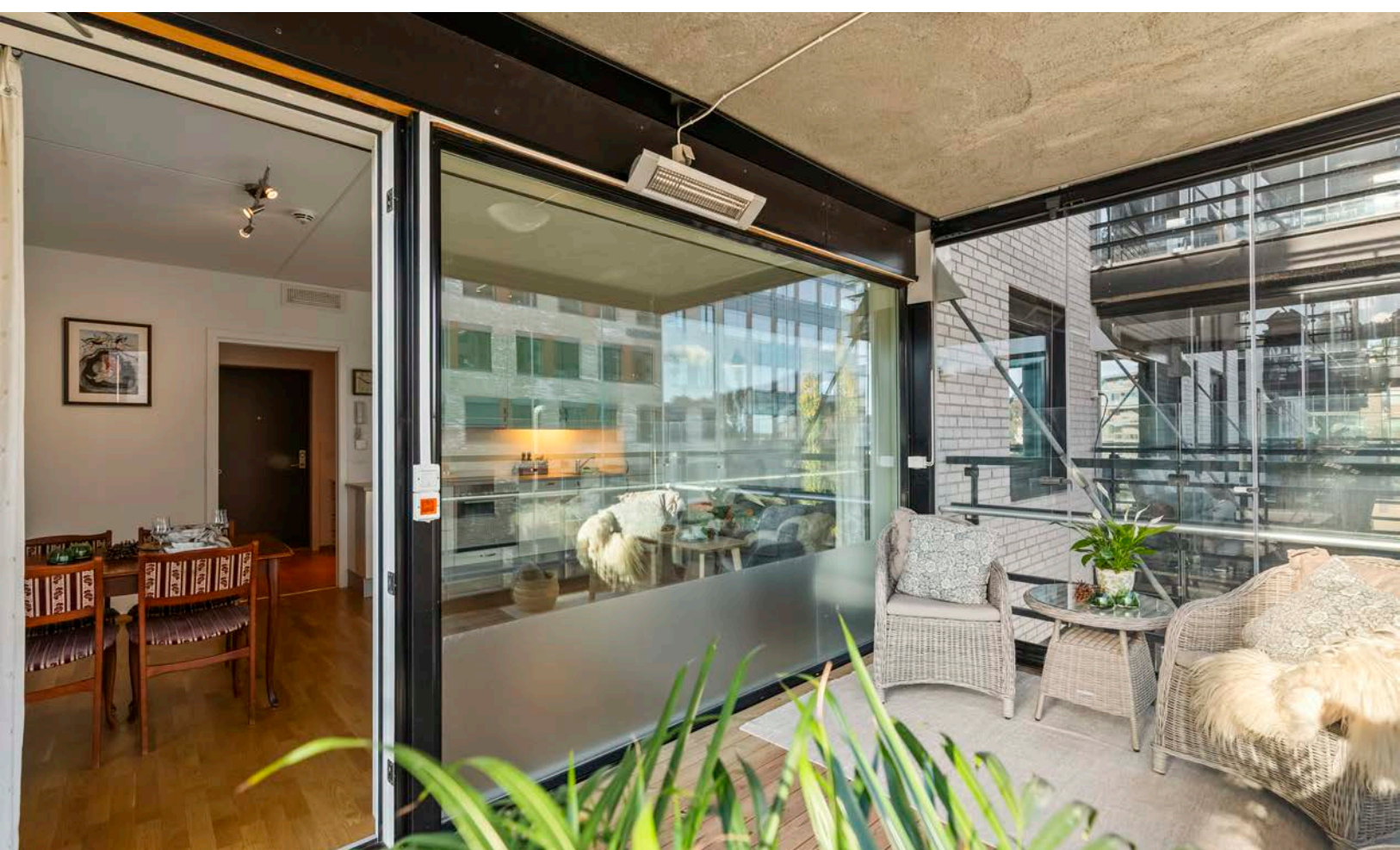














Leiligheten har et soverom hvor det er god plass til større seng, her har man også garderobeskap med god plass til oppbevaring.





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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









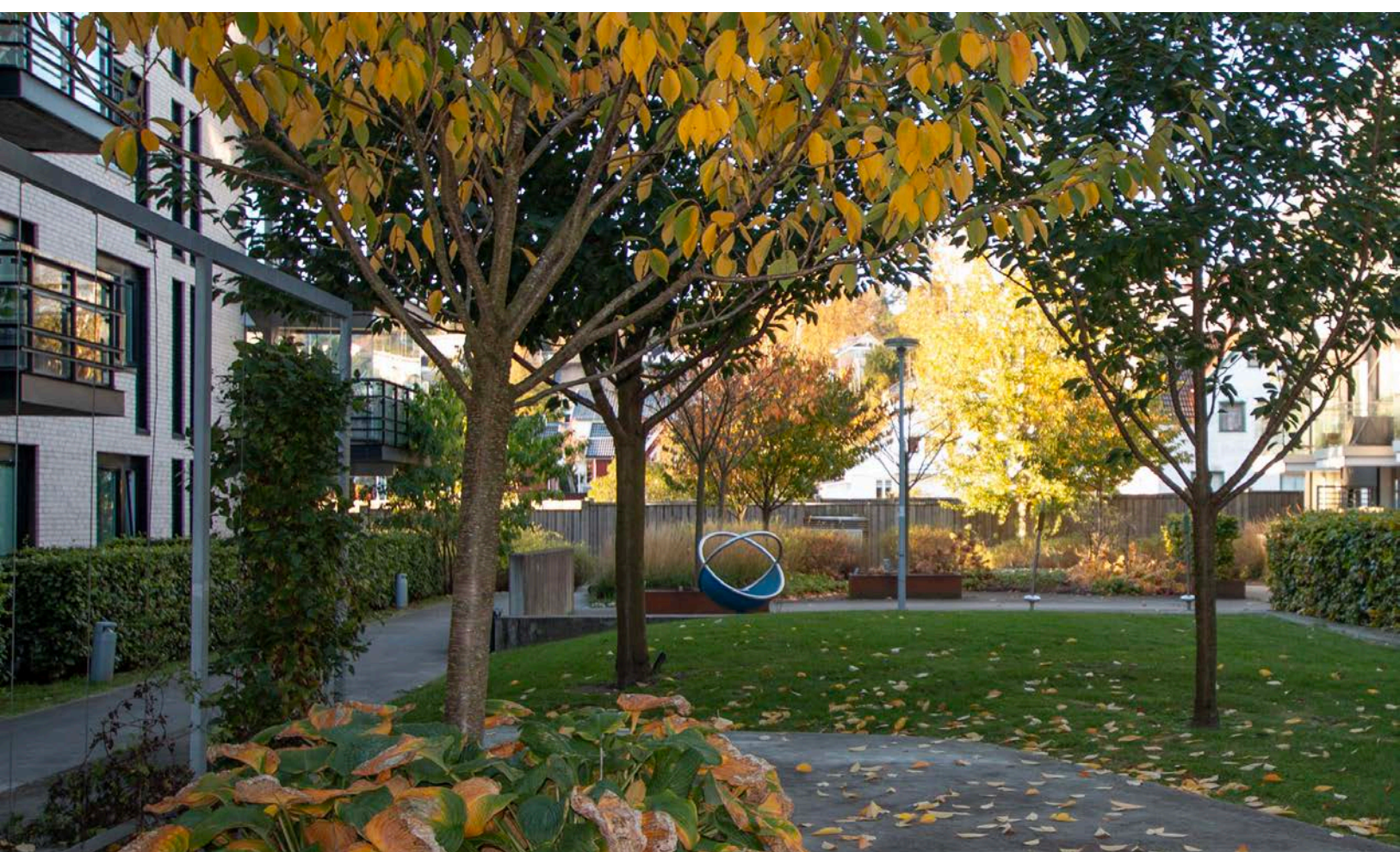




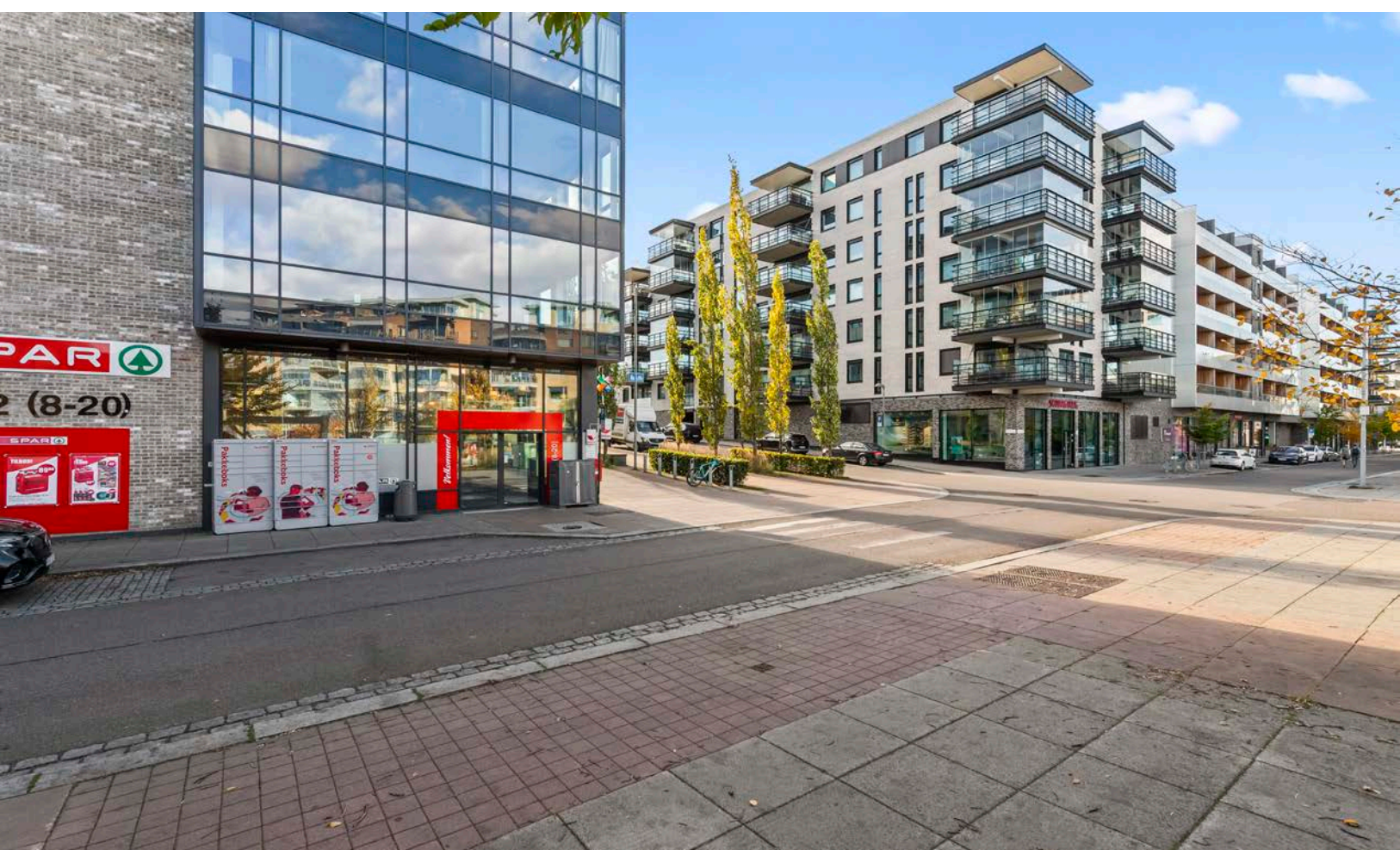


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig



Rambergveien 10A , 3115 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 1003, bnr. 342, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1619

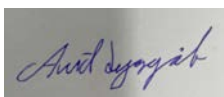
Referansenummer: FT1694

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature appears to read "Arvid Lysgård".

Arvid Lysgård

arvid@metiri.no

906 87 327

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 3 .etg. i en boligblokk, med opprinnelse fra 2015. Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Parkettgulv i stue er litt ripete og slitt, samt at det er riss og sprekker i vegghjørner og i overgang vegger og tak. Det er også tegn til noe fuktskader nederst på dør til bad. Ellers er det i hovedsak kun observert normal bruksslitasje. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Kunde har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betong og stål, med innfellingsselementer med bindverk i tre, utvendig platetekket. Leiligheten har vinduer med isolerglass i tre- og aluminiumskarmer. Det er entredør i tre og balkongdør i tre- og aluminiumskarm. Balkongen er oppført i betong, med bærende konstruksjoner i galvanisert stål. Det er terrassegulv i tre. Balkongen er glasset inn med felter som kan åpnes. På utsiden av innglassingen er det rekkverk i aluminium og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte plater på vegger og malte murflater i tak. Den ene vegg i stuen er malt i senere tid. For øvrig er overflatene i hovedsak fra byggeåret. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Felles adkomsttrapp i betong, med fliser på trinn. Det er heis i bygget. Det er etasjeskillere av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er innredet med vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Det er varmtvann og varmtvann til gulvvarme som kommer fra felles sentralfyr/fjernvarme. Det er vannbåren gulvvarme i stue. Samleskap for gulvvarme er plassert i skap i gang.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i

bruk og fungerte på befaringsdagen. Det er opplyst at filter o.l. blir skiftet ved behov i regi av sameiet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. Strømmåler er plassert i skap i felles gang. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men rett etter innflytning i 2015, ble det lagt opp strøm til et varmelement på balkong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

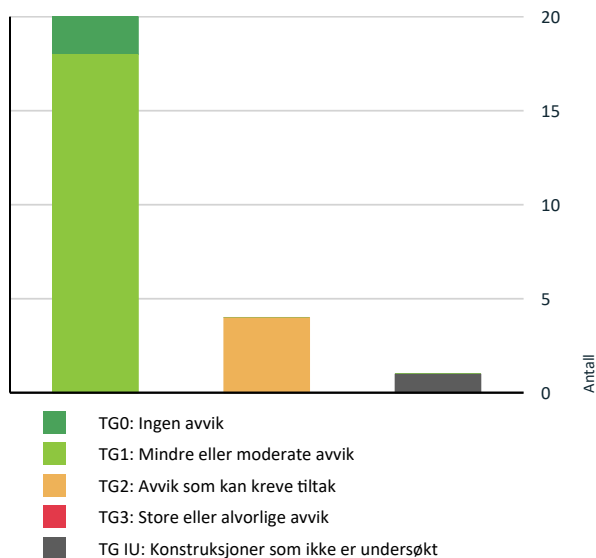
[Gå til side](#)

Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Selger er et dødsbo, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 3. ETG. I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i betong og stål, med innfellingsselementer med bindverk i tre, utvendig platetekket. Vedlikeholdsansvar påhviler sameiet, bygningsdelen er således ikke grundig vurdert av takstmann. På synlige overflater er det på befaringsdagen ikke observert avvik, utover normal elde og slitasje.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med isolerglass i tre- og aluminiumskarmer.

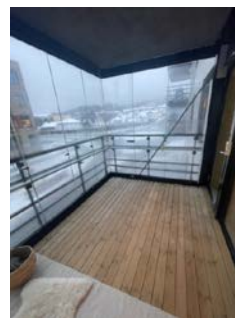
TG 1 Dører

Entredør i tre og balkongdør i tre- og aluminiumskarm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er oppført i betong, med bærende konstruksjoner i galvanisert stål. Det er terrassegulv i tre. Balkongen er glasset inn med felter som kan åpnes. På utsiden av innglassingen er det rekkverk i aluminium og glass.

Det er observert noe fuktinnslag i overgangen mellom tregulv og glass, noe som anses som normalt, da konstruksjoner med innglassede balkonger sjelden er helt tette.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte plater på vegger og malte murflater i tak. Den ene vegg i stuen er malt i senere tid. For øvrig er overflatene i hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulvet har noe riper og slitasje. Det er sprekker og riss i overgangen mellom tak og vegger, samt i hjørner på veggene. Slike sprekker og riss i overganger og hjørner kan anses som normalt i nyere bygg, da det alltid vil være en viss risiko for rissdannelser som følge av krymping etter uttørring av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av parkettgulv for å utbedre riper og slitasje. Sprekker og riss i overganger og hjørner bør sparkles og males for å hindre videre oppsprekking og for å opprettholde et pent innemiljø.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige trapper

Felles adkomsttrapp i betong, med fliser på trinn. Det er heis i bygget.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert litt fuktskader nederst på døren til badet, samt riper på døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av dørbladet til badet, dette for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuger mellom fliser i dusjsone er litt misfarget og slitt, samt at det er noe saltutslag i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugene i dusjsonen bør rengjøres og eventuelt utbedres eller fornyes for å hindre videre slitasje og fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og stål, og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Ved bruk av fuktindikator er det på bad og på vegger mot tilstøtende rom, ikke indikert fukt av betydning.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Ventilasjonsanlegg er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegg ikke bør slås av, dette for å hindre problemer med fukt og kondens. Det er opplyst at filter o.l. blir skiftet ved behov i regi av sameiet.

1 TG 1U Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er varmtvann og varmtvann til gulvvarme som kommer fra felles sentralfyr. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet, og fyrkjele er således ikke vurdert av takstmann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i stue. Samleskap for gulvvarme er plassert i skap i gang.



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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 entre. Strømmåler er plassert i skap i felles gang. EL- anlegget er i hovedsak fra byggeår, men rett etter innflytning i 2015, ble det lagt opp strøm til et varmeelement på balkong.

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.
2015
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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på alt utført arbeid.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Det er røykvarsler og brannslukker i leiligheten.

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

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

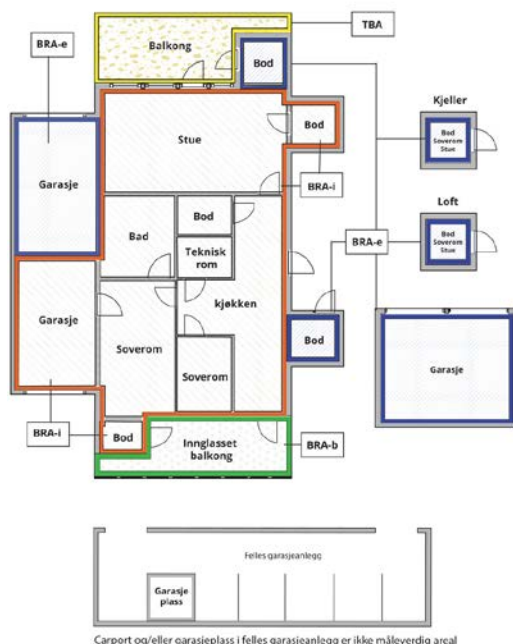
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	38		10	48	
Underetasje		3		3	
SUM	38	3	10		
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		Innglasset balkong
Underetasje		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 byggt teknisk 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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig	38	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Arvid Lysgård	Takstingenør
	Jørn Nordeng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	342		14		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rambergveien 10A							
Hjemmelshaver Nyen Ragnhild Odlaug Linnerud, sitt bo							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	15.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	23.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	06.11.2011		Gjennomgått	15	Nei
Ferdigattest	25.09.2017		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	25.09.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	02.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Rambergveien 10A, 3115 TØNSBERG

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254446

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300319358

Gårdsnummer

1003

Bruksnummer

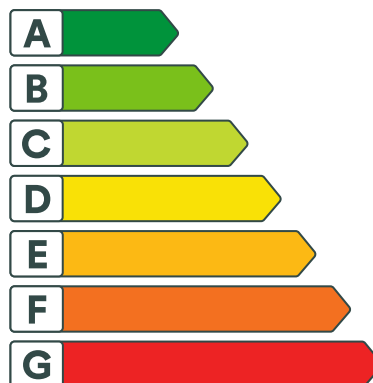
342

Seksjonsnummer

14

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2015

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

38,0 m²

Oppvarmet bruksareal

38,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Bio-energi, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

84,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

86,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 778 kWh



Rambergveien 10A, 3115 TØNSBERG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rambergveien 10A, 3115 TØNSBERG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250084	

Selger 1 navn
Jørn Nordeng

Gateadresse	
Rambergveien 10A	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3115

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Ragnhild Odlaug Linnerud Nyen

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250084

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Inn-glassering av balkong

Arbeid utført av

Ref sameiets godkjenning. Styreleder kjenner nok navnet på firmaet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250084

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Arthur Nordeng	febdf4c2b449e93365356 9c44785157254969a78	25.09.2025 20:49:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250084

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Rambergveien 10A - Nabolaget Kaldnes - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Kaldnes Linje 116A, 116B	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	13 min 1 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 0.9 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	13 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Kaldnes brygge	3 min
Nedre Langgate 20	5 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

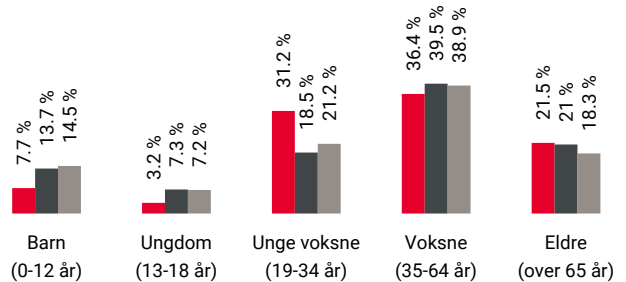
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.8 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	15 min 1.3 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Kiwi Foyen Søndagsåpent	7 min 0.5 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



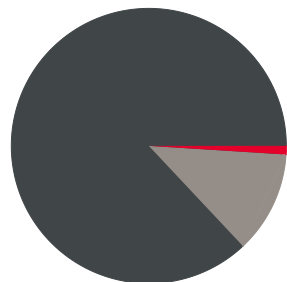
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Kaldnesbanen	7 min	🚶
Fotball	0.5 km	
⚽ Færder VGS - Idrettshall	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🏊 Spenst Tønsberg	14 min	🚶
🏊 WellnessClub Tønsberg	14 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
87% blokk
12% annet

Varer/Tjenester



Foyen Senteret

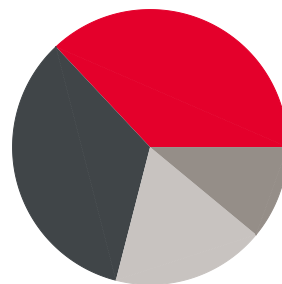
7 min



Apotek 1 Løven Tønsberg

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
34% 6-12 år
11% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

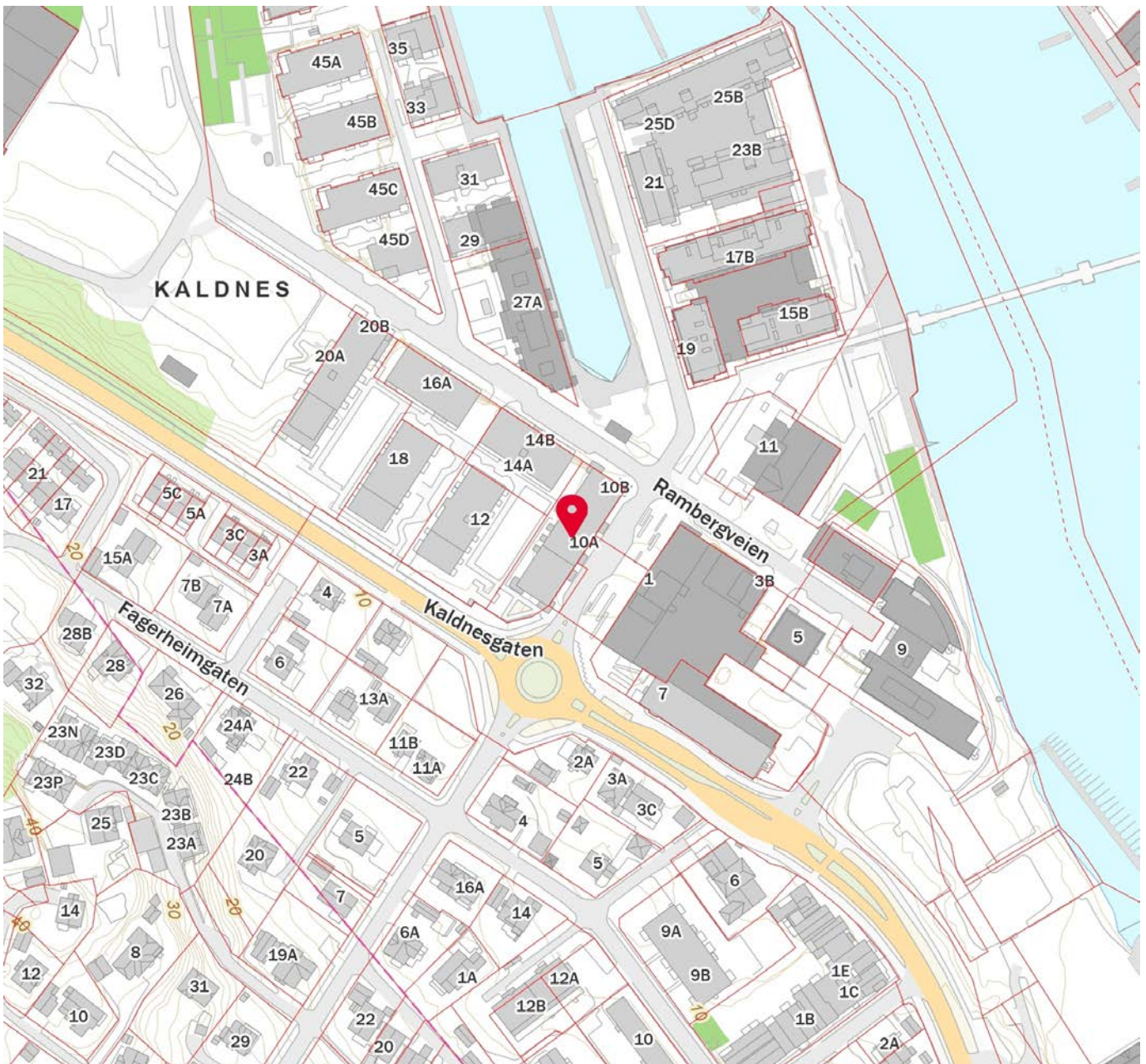


0% 63%

Kaldnes
Tønsberg
Norge

Sivilstand

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





Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 22.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	1003	Bruksnr.	342	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Rambergveien 10A, 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
Tømming utenom vanlig rute	25%	1 stk.	1250.00	1/160	0 %	7,81 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1388.05	1/1	0 %	1 388,05 kr
Forskudd vann - VM	15%	59 m ³	20.13	1/1	0 %	1 187,38 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2613.95	1/1	0 %	2 613,95 kr
Forskudd avløp - VM	15%	59 m ³	30.62	1/1	0 %	1 806,85 kr
					Sum	9 868,84 kr

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

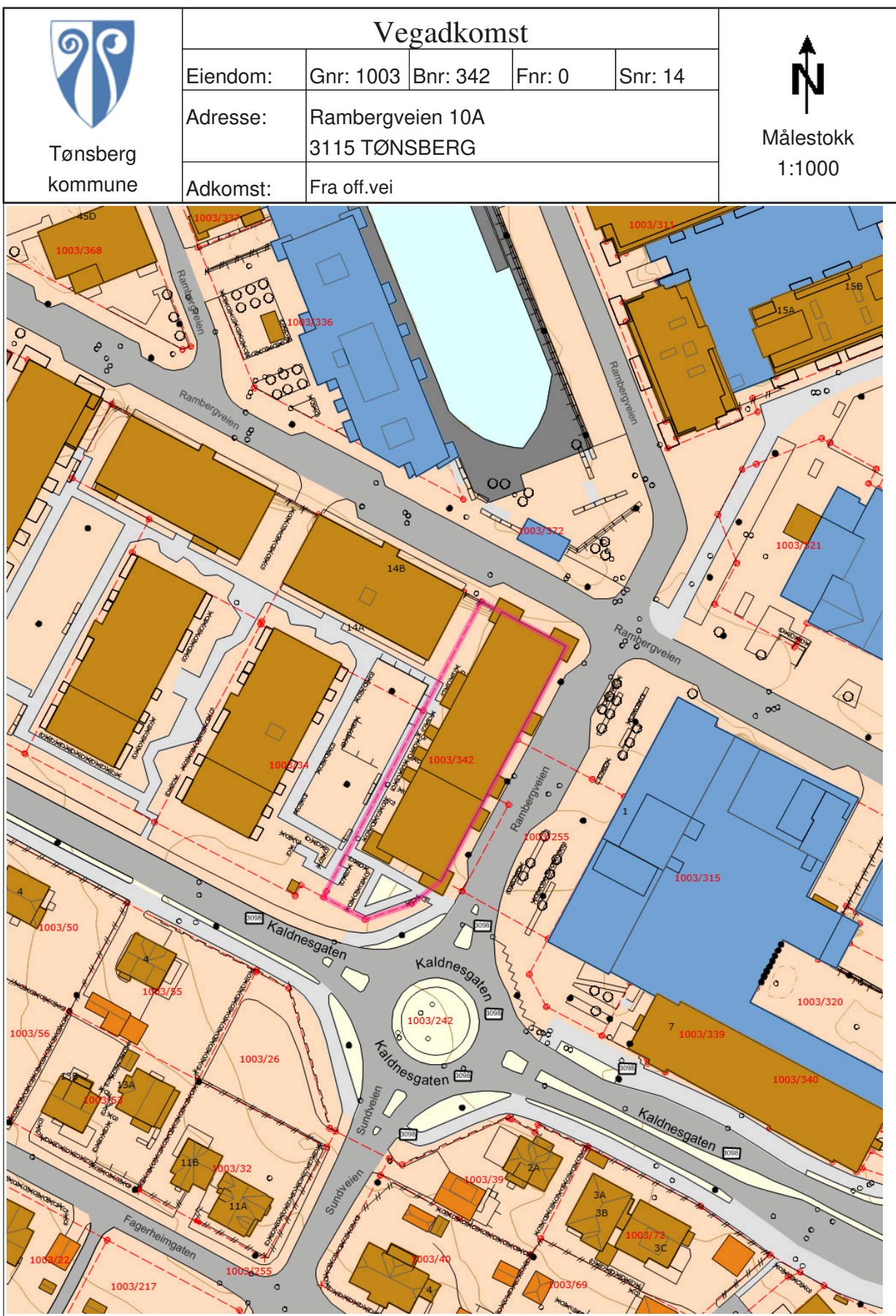
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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 UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikelnummer
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Annet gjerde	 Kai- og bryggekant	 MurFrittstående
 Loddrett mur	 Støyskjerm	 Innmålt tre
 Hekk	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Avfallsbeholder	 Flytebrygge	 Kai og brygge
 Trapp	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
 Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Kystkontur tekniske anlegg	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Høydekurve	 Havflate	 Bebygd område
 Annet		



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 22.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	1003	Bruksnr.	342	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Rambergveien 10A, 3115 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
15088293	20092	25.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	12	25.08.2025
08054765	0	25.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	12	-
14815901	52691	26.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	34	-
17258656	10354	25.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	11	25.08.2025
07962896	0	25.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	11	-

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 UTLIVERING 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.

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STØPERIET.
PLAN NR. 070465223**

**§1
REGULERINGSFORMÅL**

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart. Området er regulert til følgende formål:

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

Kjørevei
Gang- og sykkelvei
Torg
Fortau
Gatetun
Annet trafikkareal

Spesialområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

Bevaring av bygning
Bevaring av vegetasjon

Kombinerte formål (Pbl § 25, 2. ledd)

Kontor/bevertning/kulturhus

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

2.1 Utomhusplan

Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan, omfattende tilgrensende torg og gatetun, samt andre arealer som vil bli berørt av byggeprosjektet, som blant annet skal vise

- interne gang, sykkel- og kjørearealer og deres tilslutning til offentlige trafikkarealer
- av-/ pålessingsarealer med dimensjonering for lastebil eller større kjøretøy dersom dette er relevant
- evt. plass for kjøretøyoppstilling ved TV-overføringer eller lignende
- beplantning og parkmessig opparbeidelse
- evt. oppstilling av søppelcontainere og andre funksjoner for bygget som skal stå utenfor bygningskroppen
- gjerder eller annen form for innhegning, utvendige trapper, ramper o.a.

2.2 Universell utforming

Generelt skal prinsipper for universell utforming legges til grunn for både inne- og utearealene. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas.

- Stigningsforhold, belegning og eventuelle høydeforskjeller fra/til hovedinngangen skal vises.

-
- Minimum 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede skal plasseres nær hovedinngang.
 - Det skal redegjøres for hvordan det legges til rette for blinde og svaksynte.

2.3 Miljøplan

Før det gis 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 etter forurensningsloven.

2.4 Grunnundersøkelser

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges detaljerte grunnundersøkelser av området slik at nødvendig sikring av grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

Grunnundersøkelsene skal også ta for seg sikring av kjeller mot vanninntrengning ved høy vannstand/flom.

2.5 Renovasjonsløsninger

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

§ 3

OMRÅDE FOR KONTOR/BEVERTNING/KULTURHUS

3.1 Formål og omfang av bebyggelse

Innenfor området kan det oppføres bygg for kontor, bevertning og/eller kulturhus,

Utnyttelse:

BRA = 2500 m² i tillegg til de eksisterende bruksarealene innenfor regulert spesialområde for bevaring. Rom med stor takhøyde skal bare beregnes ut fra faktisk gulvflate (uten tenkte plan).

Innenfor område kontor/bevertning/kulturhus, utenom regulert spesialområde for bevaring, tillates etablert kjeller. Areal for kjeller skal ikke regnes inn i BRA. Kjelleretasjen skal ikke benyttes til varig opphold.

Maksimum byggehøyder:

For eksisterende bygning avsatt som spesialområde: Som eksisterende bygning.

Øvrige areal for bebyggelse: Kote +12,0 (2 etasjer) for hele det øvrige byggearealet. Innenfor den delen av byggearealet der dette er avgrenset med byggegrense kan bygg i tillegg oppføres opp til k. +22,0 (5 etasjer).

3.2 Bevaring

Bygg regulert til spesialområde bevaring av bygning (Støperiet) tillates ikke revet. Eksteriøret skal bevares i eller tilbakeføres til sin opprinnelige stil. Nybygg og tilbygg skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen og samtidig ta hensyn til historisk lesbarhet slik at den bevaringsverdige bebyggelsen oppfattes. På tilbyggets fasader mot gangbrua og Kanalen skal det brukes visuelt lette materialer, som for eksempel glass.

3.3 Tilknytning til fjernvarme

Ved nybygg, eller større ombygninger av eksisterende bygninger, skal bygningen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Konesjonshaver skal vurdere om slik tilknytning er hensiktsmessig.

3.4 Inngangsdører

Publikumsrettede inngangsdører skal ikke legges til de nordvestre fasadene mot regulert torg. Disse fasadene er merket på plankartet.

3.5 Støyskjerming for omliggende boliger

Følgende støygrenser skal legges til grunn ved planlegging av støyisolerende tiltak: Norsk Standard NS 8175, tabell 4, klasse C. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres ved hjelp av beregninger at nærliggende boliger ut fra forutsatt bruk av kulturlokalene ikke får et innendørs støynivå som overskrider disse støygrensene.

3.6 Nivå på gulv 1. etasje

På grunn av fare for springflo skal ikke 1. etasje gulv legges lavere enn kote +2,4.

§ 3

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Torgarealet skal disponeres slik at det legges til rette for utendørs kulturaktiviteter og sammenheng i gang- og sykkeltrafikken mellom gangbrua og Kaldnesgaten.

Området avsatt til gatetun skal kunne benyttes for varetransport knyttet til ”Støperiet” og for oppstilling av spesialkjøretøy som skal betjene forestillinger, utstillinger og andre tilstelninger (f. eks. ved radio- og TV-overføring).

Gatetun og torg skal utformes slik at sikkerhet og fremkommelighet for fotgjengere og syklistene ivaretas.

Innenfor torgarealet kan det tilrettelegges for inntil 40 m² uteserveringsareal i tilknytning til kafe/restaurant i tilstøtende bygg. Det skal ikke disponeres for uteservering mot de bygningfasadene der det ikke er tillatt med publikumsadkomst.

På deler av torgareal og gatetun kan det lages overdekte konstruksjoner uten vegger. Disse kan utformes som frittstående konstruksjoner eller som utstikk fra tilgrensende bygning. Maksimalt 20% av arealet kan være overdekket.

Torg og gatetun skal planlegges i sammenheng.

Innenfor formålene torg eller gatetun skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede i nærheten av hovedinngang.

Trær avmerket på plankartet som bevaring av vegetasjon skal bevares. Nødvendig skjøtsel skal avklares med kommunen.

§ 4
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Torg og gatetun

Før rammetillatelse gis, skal torg og gatetun være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Nødvendig skjøtsel skal avklares med kommunen.

4.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes

Reviderte rekkefølgebestemmelser til reguleringsplan nr. 65209 for Kaldnes skal innarbeides når de er vedtatt av bystyret med endelig virkning, jfr BYS-sak 130/08 som er under klagebehandling.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
sak: 059/09, den 12.05.09

Rita Regbo
By-og arealplansjef

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

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

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

- **Bygeområder** (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 forsamlingsaler 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 m² 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 m² før igangsettingstillatelse gis for omkringliggende bygg (boliger). Det må opparbeides en felles lekeplass på min. 300 m² 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. Konesjonshaver 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 utearealer, 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. (gårds plass 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. Gårds plass 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 gårds plass 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 utnytingsgrad 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 frisktssone 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 m² bruksareal (BRA). For forretninger skal det opparbeides minimum 1 plass pr. 40 m² 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 dekket 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 antydnet 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 støy nivå skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støy nivå skal tilfredsstillende grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB.

Når bompengeringen avvikles eller senest før det kan gis rammetillatelse utover 50 % (70.000 m²) 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 støy nivå skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støy nivå skal tilfredsstillende 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 Selveien 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.

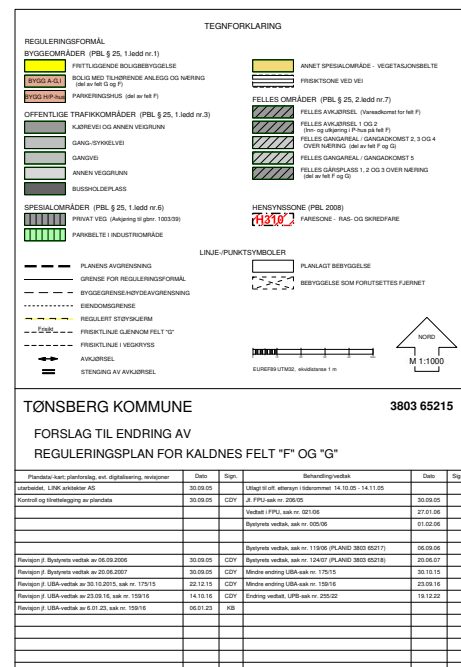
Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 01.02.06, sak nr.005/06

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





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

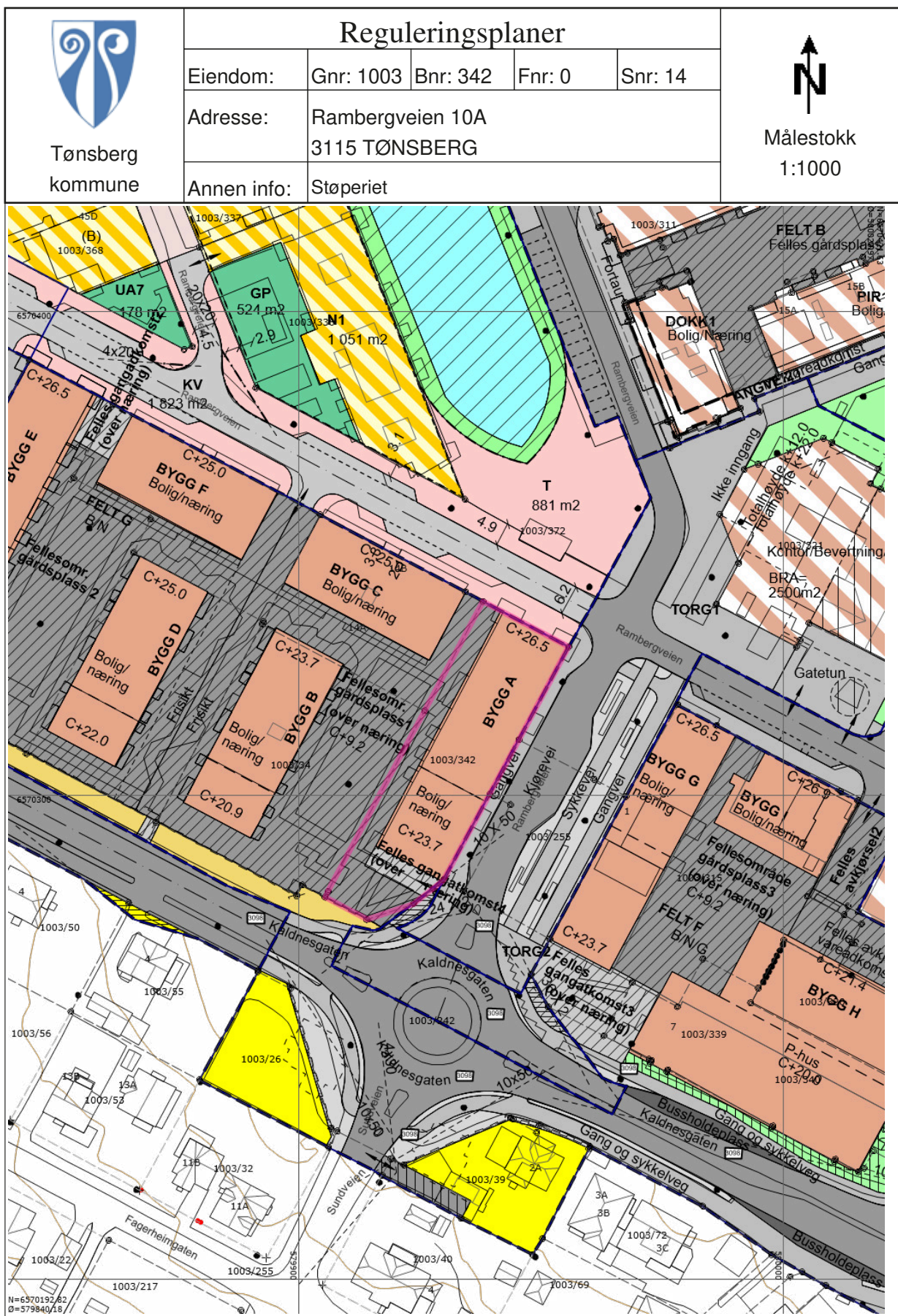
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. 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.

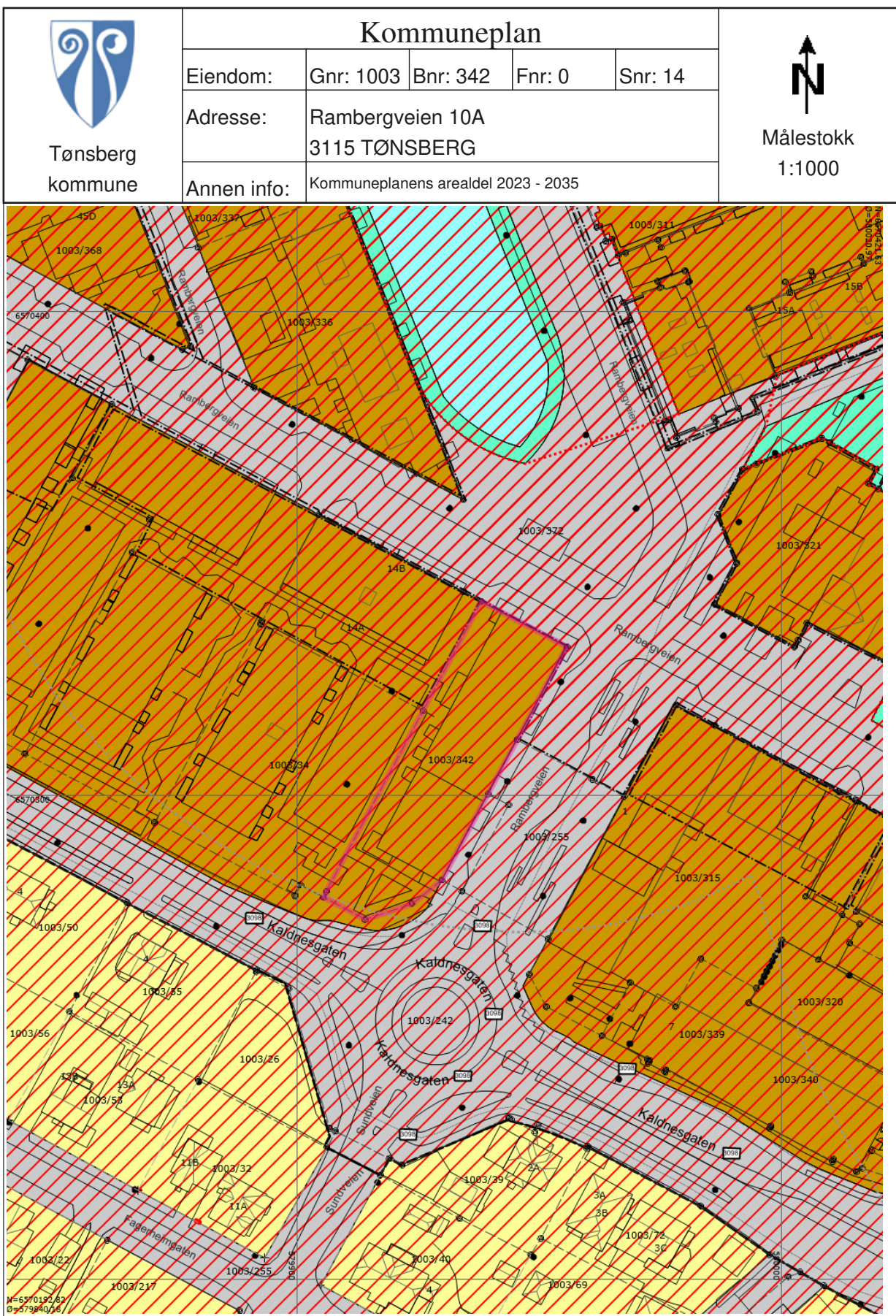
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennene 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.



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	Annet kombinert formål		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		Frisktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt		Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Frisiktsone ved veg		Boligområde
	Annet byggeområde		Offentlig trafikkområde		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Sykkelveg
	Gangveg		Gatetun		Torg
	Bussholdeplass		Park		Privat veg
	Parkbelte industriområde		Annet spesialområde		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles gårdsplass		Annet kombinert formål
	Bestemmelsesområde		Bevaring kulturmiljø		Friskt
	Uteoppholdsareal		Gårdsplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg		Torg		Gatetun
	Gangveg/gangareal/gågate		Turveg		Friluftsområde
	Kystkontur tekniske anlegg		Forskningskurve		Høydekurve
	Høydekurve				



Tegnforklaring

	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	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 .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Annen fare		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		Friluftsområde - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kystkontur tekniske anlegg		Forsenkningskurve
	Høydekurve		Høydekurve		



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	1003	342	0	14	Rambergveien 10A, 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)	1319.89m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1319.89m ²
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1318m 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	866.03m ²
	3905 65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)	Felles gangareal	66.37m ²
	3905 65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)	Felles gårdsplass	385.13m ²
	3905 65217	Kulturparken - Kaldnes (6.9.2006)		
	3905 65223	Støperiet (12.5.2009)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
65209	Kaldnes, Gnr. 1003 bnr. 79 (12.12.2001)
65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)
20150111	Havegaten (13.9.2017)
65217	Kulturparken - Kaldnes (6.9.2006)
65218	Scanrope (8.9.2021)

BEBYGGELSESPLAN

22.12.2025 11:36:12

Side 1 av 2

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.



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601658515
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 950611839 Navn TØNSBERG KOMMUNE Adresse Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 998409993 Navn KALDNES BOLIGUTVIKLING AS Bruksenhet Adresse Postboks 3, 3119 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	1003	342

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	342	0	1	176 / 3711	Næringseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	2	57 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	3	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	4	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	5	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	6	40 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	7	28 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	8	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	9	56 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	10	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	11	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	12	54 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	13	57 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	14	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	15	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	16	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	17	40 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	18	28 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	19	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei

11.11.2014 13.55

André Renning
Side 1 av 3





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	342	0	20	28 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	21	41 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	22	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	23	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	24	54 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	25	57 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	26	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	27	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	28	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	29	40 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	30	28 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	31	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	32	28 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	33	41 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	34	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	35	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	36	54 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	37	57 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	38	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	39	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	40	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	41	40 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	42	28 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	43	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	44	28 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	45	41 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	46	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	47	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	48	54 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	49	57 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	50	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	51	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	52	70 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	342	0	53	40 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	54	28 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	55	39 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	56	28 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	57	41 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	58	171 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	59	54 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	60	128 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	61	55 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	62	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	63	81 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	342	0	64	54 / 3711	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

TØM SKJEMA

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Org Nr: 950611839

Begjæring om:

☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festlenr	Snr
0704	Tønsberg	1003	342		

2 Hjemmelshaver		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Ideell andel ²⁾
998 409 993	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	SE	VEDLEGG		16				31				46			
2				17				32				47			
3				18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			
SUM TELLERE				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

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 MAGNUS THOMASSEN

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt 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 bruksenheter, 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

TØUSBERG
18/9/2014

Hjemmelshaver (§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

me *Thomassen*
RUNE MAGNUS THOMASSEN
FOR KALNES BOLIGUTVIKKLING AS
I HT FULLMANT

Ektefelle/registrert partner⁷⁾

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering		
☐	Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)	
☐	Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjeatas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐	Befaring er foretatt			
☐	Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{h)}			
☒	Tillatelsen er inntatt nedenfor			
☐	Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr 1003	Bnr 342	Festenr	Seksj.nr	i Tønsberg kommune
Dato 11/11-14		Stempel og underskrift 		

Tlf. 33 34 86 80 Fax 33 34 86 01

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).	

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Rambergveien 10, GNR. 1003, BNR. 342 i Tønsberg

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
1	N	176	B	26	B	39	B	51	B	70	B		
2	B	57	B	27	B	70	B	52	B	70	B		
3	B	39	B	28	B	70	B	53	B	40	B		
4	B	70	B	29	B	40	B	54	B	28	B		
5	B	70	B	30	B	28	B	55	B	39	B		
6	B	40	B	31	B	39	B	56	B	28	B		
7	B	28	B	32	B	28	B	57	B	41	B		
8	B	39	B	33	B	41	B	58	B	171	B		
9	B	56	B	34	B	81	B	59	B	54	B		
10	B	81	B	35	B	81	B	60	B	128	B		
11	B	81	B	36	B	54	B	61	B	55	B		
12	B	54	B	37	B	57	B	62	B	81	B		
13	B	57	B	38	B	39	B	63	B	81	B		
14	B	39	B	39	B	70	B	64	B	54	B		
15	B	70	B	40	B	70	B						
16	B	70	B	41	B	40	B						
17	B	40	B	42	B	28	B						
18	B	28	B	43	B	39	B						
19	B	39	B	44	B	28	B						
20	B	28	B	45	B	41	B						
21	B	41	B	46	B	81	B						
22	B	81	B	47	B	81	B						
23	B	81	B	48	B	54	B						
24	B	54	B	49	B	57	B						
25	B	57	B	50	B	39	B						
SUM BRØK			1476	SUM BRØK			1295	SUM BRØK			940		
SUM BRØK (TELLERE)				3711	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN								
Signature				for								RUNE MAGNUS THOMASSEN	
Dato				Hjemmelshaver								Kaldnes Boligutvikling AS, org nr 998 409 993	

111 FULLMANT

FELLESAREAL 354 m²

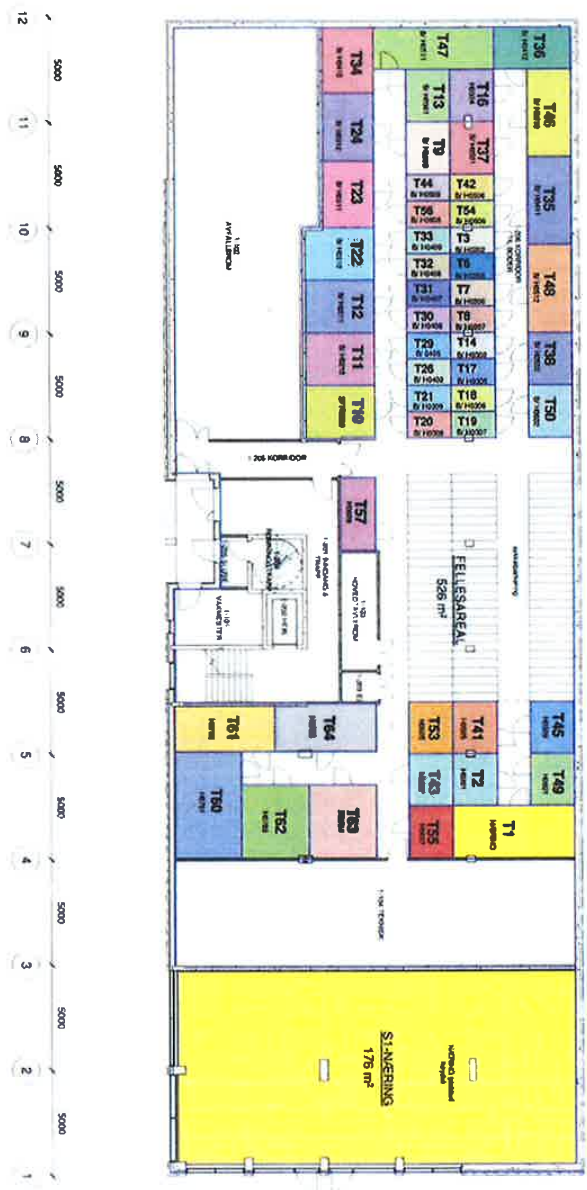
DATAGOLF NÆRSGAARD

LØSSE TRAPPE

Scale: 0 5000 6000

Rooms: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16.

A 5000
B 7400
C 7400



RAUDE ALUEV 10

S1 176 m²
FELLESAREAL 526 m²

G.NR. 1003
B.NR. 342

1 ETO SENSORERING

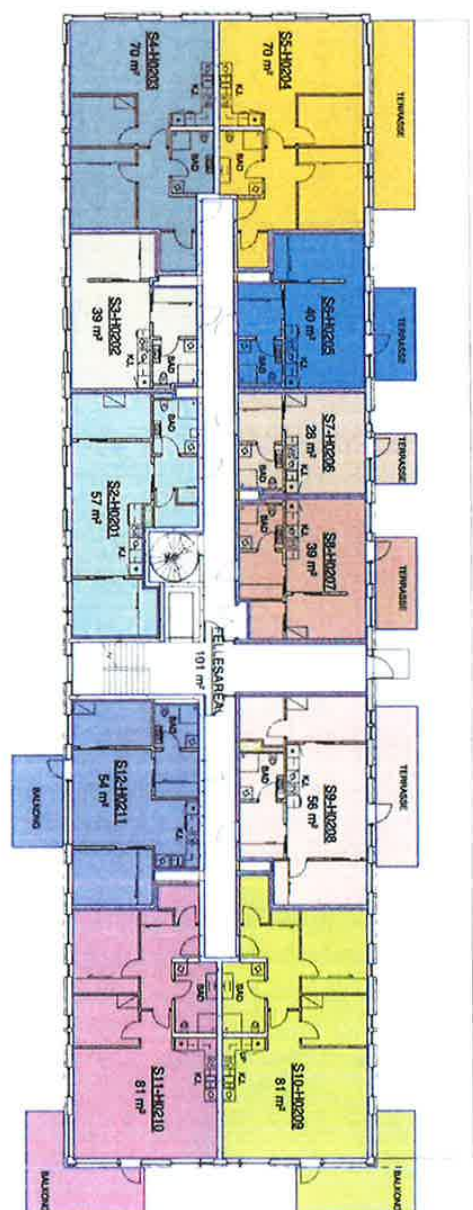
Arkiv

A110500

C

A 5000
B 7400
C 7400

12 8000 8000 5000 5000 5000 5000 5000 5000 5000 5000 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1



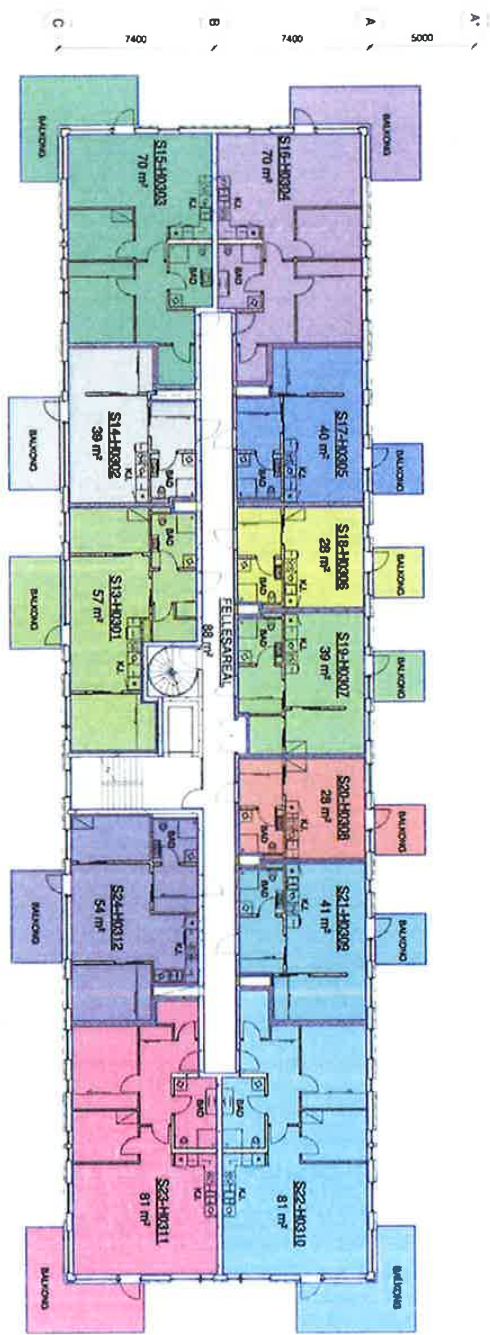
SEKSJONER

S2-H0201	57 m²
S3-H0202	39 m²
S4-H0203	70 m²
S5-H0204	70 m²
S6-H0205	40 m²
S7-H0206	28 m²
S8-H0207	39 m²
S9-H0208	56 m²
S10-H0209	81 m²
S11-H0210	81 m²
S12-H0211	54 m²
FELLESAREAL	101 m²

RAMBALEVEN 10

G.NR. 1003
B.NR. 342





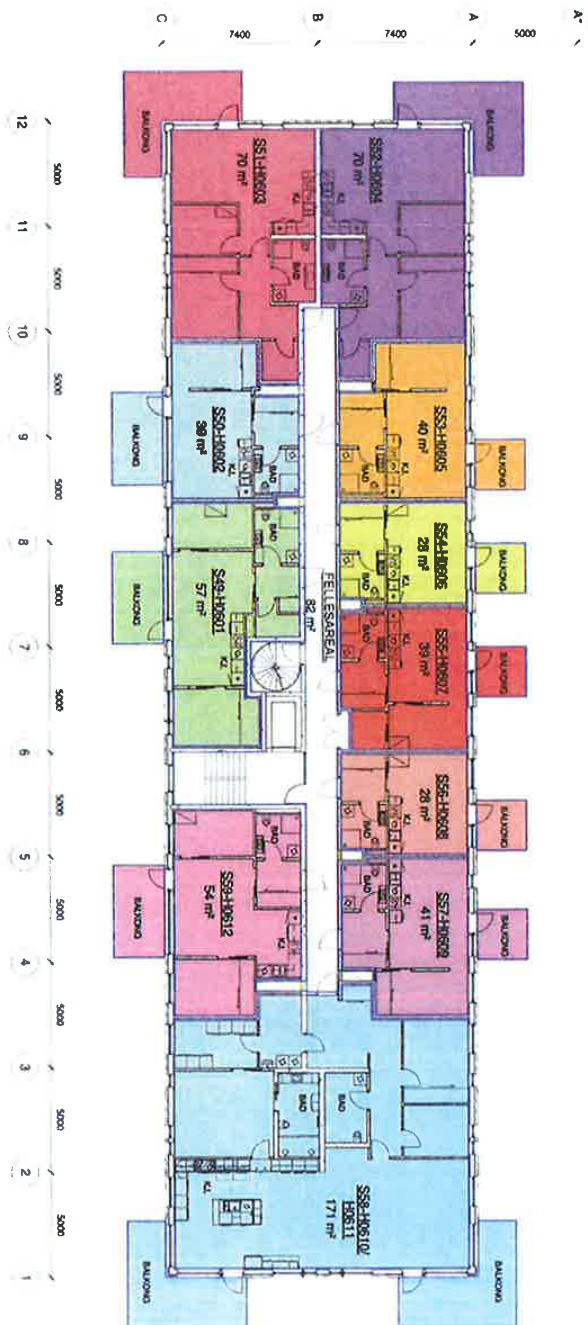
SEKSJONER

S13-H0301	57 m²
S14-H0302	39 m²
S15-H0303	70 m²
S16-H0304	70 m²
S17-H0305	40 m²
S18-H0306	28 m²
S19-H0307	39 m²
S20-H0308	28 m²
S21-H0309	41 m²
S22-H0310	81 m²
S23-H0311	81 m²
S24-H0312	54 m²
FELLESAREAL	88 m²

RAMBENUTVEKSLING

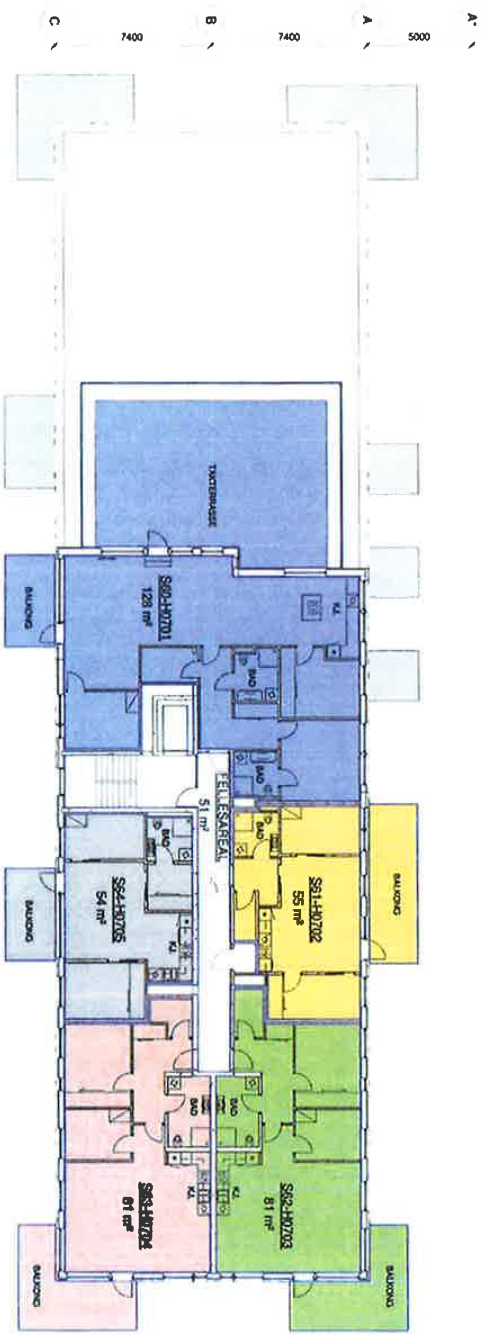
G.NR. 1003
B.NR. 342





KAMBEKUTEN 10
G NR 1003
BNR 342

6 ETG SEKSIONERING
A 1105 060
B



SEKSJONER

S60-H0701	128 m²
S61-H0702	55 m²
S62-H0703	81 m²
S63-H0704	81 m²
S64-H0705	54 m²
FELLESAREAL	51 m²

RANDALVETEN 10

GNR: 1093
BNR: 342

7 ETG SEKSJONERING

A 11 05 070

B

GENERALFULLMAKT

Herved gis hver for seg:

- Daglig leder i Selvaag Bolig Vestfold AS Rune Thommassen, f. 310872
- Advokat Karianne Hoffart, f. 160277

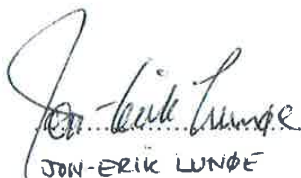
ansatt i Selvaag Bolig Vestfold AS eller Selvaag Bolig ASA,

ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshaver Kaldnes Boligutvikling AS, org. nr. 998 409 993, vegne å selge, bebygge, dele, sammenføye, arealoverføre, oppdele (seksjonere) og/ eller utleie eiendommene gnr. 1003 bnr. 34 og bnr 342 i Tønsberg kommune, eller deler av disse, utstede pantobligasjoner og avgi rettighetserklæringer (servitutter) i disse og undertegne skjøter, samt forestå andre forføyninger som er nødvendige for gjennomføringen av bebyggelse og/ eller salg av hele eller deler av eiendommene og senere fraskilte parseller av disse.

Denne fullmakten gjelder i 2 – to år fra dags dato. Fullmakten gjelder også forut for signaturodato.

Tønsberg, den 26.11.2013

Kaldnes Boligutvikling AS,
org. nr. 998 409 993


JON-ERIK LUNDE


RUNE THOMASSEN

Undertegnede bekrefter at ovennevnte er myndig(e) og har undertegnet denne fullmakt i mitt (vårt) nærvær.


Signatur

Karianne Hoffart
Advokat

Navn (blokkbokstaver)

Adresse

Signatur


Karianne Hoffart

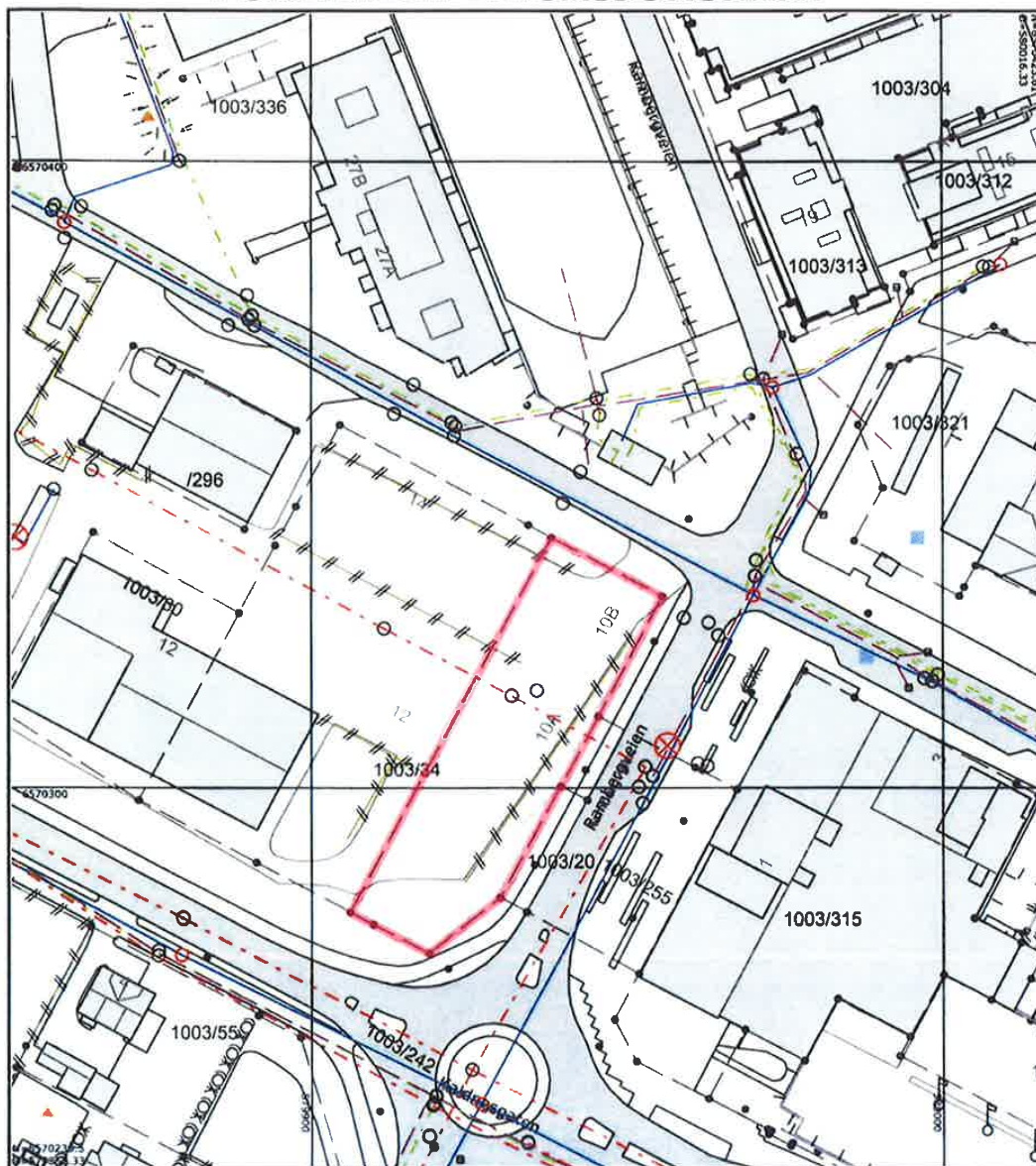
Navn (blokkbokstaver)

Adresse

11/12/2014


Karianne Hoffart
Advokat

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG
KOMMUNE

Dato: 10/10-2014

Adresse: Rambergveien 10A oG B, 3115 TØNSBERG, med flere

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/342/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- - - Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- - - Overvannsledning
- - - Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet



Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	1003	342	0	14

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: 1319,90 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570306,86 Øst: 579931,67

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570340,06	579938,07	Jord	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,96	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570330,67	579955,68	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			21,73	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570311,49	579945,46	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,69	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570300,29	579939,49	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,21	Ikke hjelpelinje		13	
5	6570282,51	579929,88	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,88	Ikke hjelpelinje		13	
6	6570277,64	579923,68	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			10,15	Ikke hjelpelinje		13	
7	6570274,38	579914,08	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			9,76	Ikke hjelpelinje		13	
8	6570278,98	579905,47	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			1,36	Ikke hjelpelinje		13	
9	6570280,18	579906,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			42,30	Ikke hjelpelinje		13	
10	6570317,49	579926,02	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			25,58	Ikke hjelpelinje		13	



NB-
Farge er kun for illustrasjon.
Innglassing vil utføres med elementer
tilpasset eksisterende farge bruk på bygget.
Rammene til glass paneler er festet til gulvet på
innside av eksisterende rekkverk og underside
av dekk / balkong over og er usynlig fra utsiden.

LUMIN Tiltaksplaner: Sameiet Dockside 1

Ansøker: Rambergveien 10A, Tønsberg Dato: 23.04.2015

Kommune: Tønsberg Tegn: JDS

Gr. 1003 Bnr. 342 Mål 1 : 100 Oppriss: 109615

Tegn nr. 501

Passer mot nord og øst 109615

E2



Fasade mot vest



Fasade mot sør

TØNSBERG RD. 10A
KONTAKTUTVIKLING
4.8.97/15.06/15

NB-
Farge er kun for illustrasjon.
Innglassing vil utføres med elementer
tilpasset eksisterende farge bruk på bygget.
Rammene til glass paneler er festet til gulvet på
innsiden av eksisterende rekkverk og undersiden
av dekk / balkong over og er usynlig fra utsiden.

Vindskjerming / Innglassing av eksisterende balkonger

 LUMON Norge AS Postboks 1000 0403 Oslo Tel: +47 63 63 63 30 E-post: post@lumin.no	Tilskjeder: Sameiet Dockside 1		Dato: 23.04.2015 Tegner: JDS Prosjekt nr.: 109615 Tegner nr.: 502
	Byggesaks: Rambergveien 10A, Tønsberg		
	Kommune: Tønsberg		
	Gnr: 1003 Bnr: 342 Måst. 1: 100		
	Fasade mot sør og vest		

 Tegnet av Lumon Norge AS. Alle rettigheter reservert.

© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.

109615

TEGNING 01



PERSP.

Lofteplattform

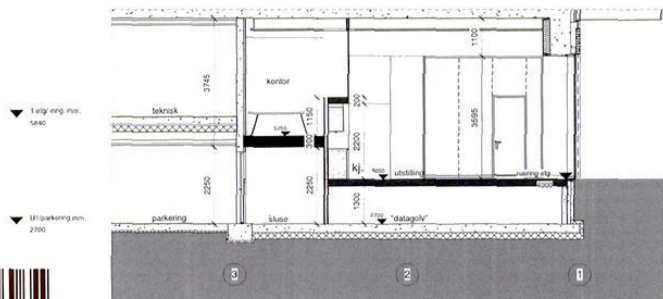
godkjent av Bygningsetaten

i Tønsberg på vilkår

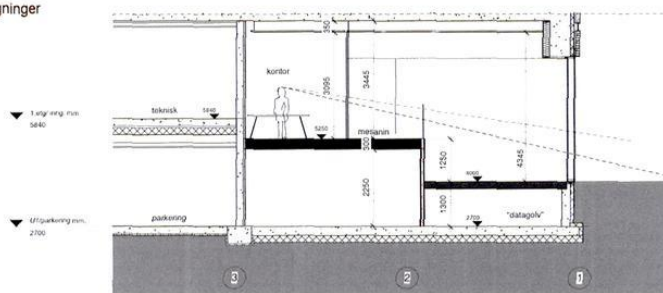
dato 29.04.2015 FUB-sak 322/15



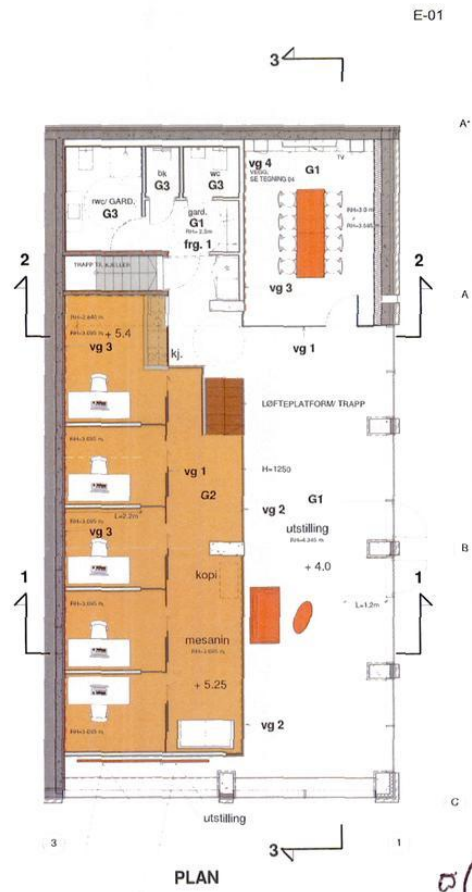
0 4 G M 6 / 208158 Geomatrix
1003/342/0/0 2012 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



SNITT 2-2



SNITT 1-1



PLAN

TILBUDSTEGNING KONTOR

DOCKSIDE

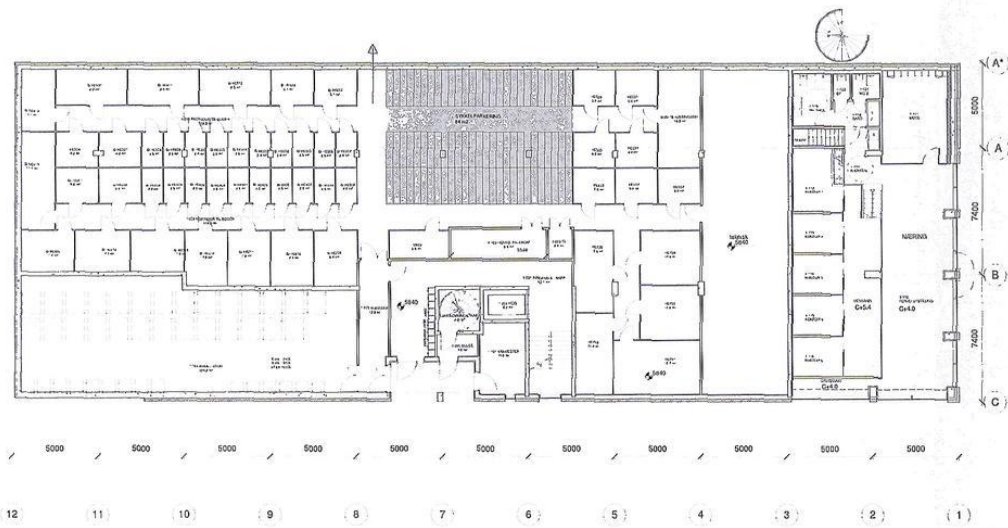
KALDNES BYUTVIKLING

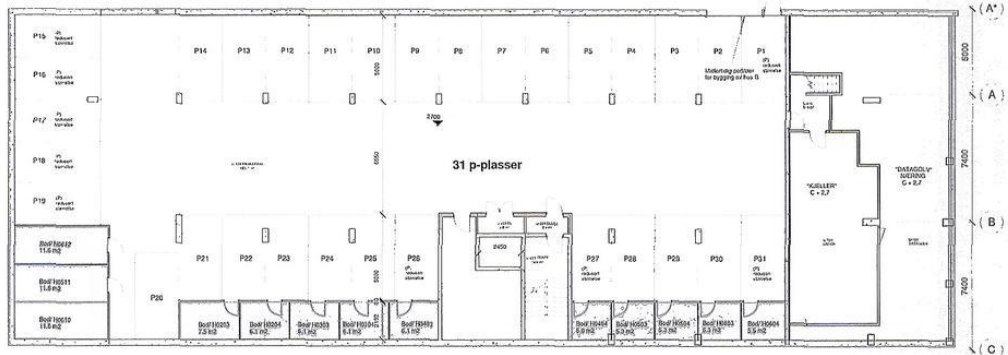
ARCASA ARKITEKTER

13.11.14

M=1:100 i A3/ M=1:50 i A1

35
BYT

[illegible]



5000 5000 5000 5000 5000 5000 5000 5000 5000 5000 5000

12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

Architectural drawing details and specifications.

Architect: [Name]

Scale: 1:100

Project: [Name]

Sheet: E-03

PLAN U.ETG

1000 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000 1:1000

A113 A U10



7

Oppføring av boligblokk m/7-etasjer
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 06.11.13 DFUB-sak 559/13



13 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1



fasade mot øst

målestokk 1:100 i A1
målestokk 1:200 i A3



Arctic arkitektur AS
KALDNES - FELT G
FASADE MOT ØST
A1:5.0 A 010

⑦

oppføring av boligblokk "Fetøyen"
 Godkjent av Bygningsrådet
 i Tønsberg på vilkår
 dato 06.11.13 DFUB-sak 559/13



fasade mot vest

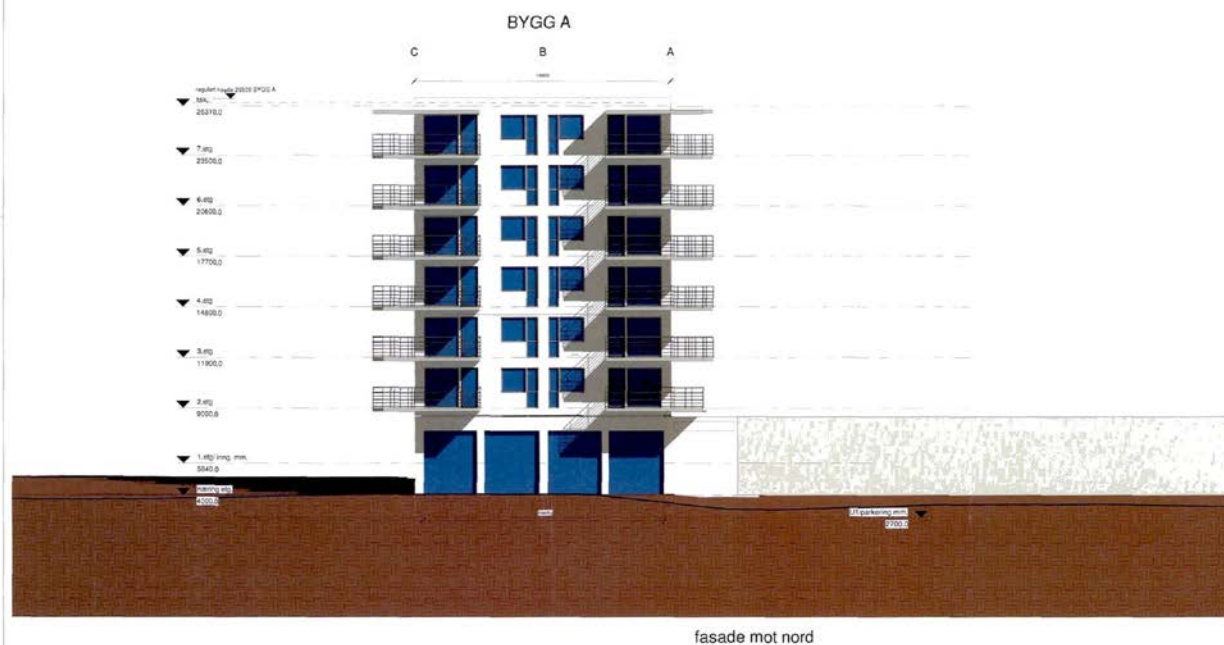
målestokk 1:100 i A1
 målestokk 1:200 i A3

Arkitekt: Kaldnes AS
 Prosjekt: FELT G
 KALDNES - FELT G
 FASADE MOT VEST

1500 2018-12 1:100 1500

A15.0 A 020

Oppføring av boligblokk 7/7 etg
 Godkjent av Bygningsrådet
 i Tønsberg på vilkår
 dato 06.11.13 DFUB-sak 659/13



målestokk 1:100 i A1
 målestokk 1:200 i A3



Prosjektstruktur AS
 KALDNES - FELT G
 FASADE MOT NORD
 A15.0 A 030

14

E-02

oppføring av boligblokk m/7 etg
REVIDERT TEGNING
sak 12/5676, UDA 134/12, DFUB 359/13
dato 06.11.13
Nj balkong i 7. etg



fasade mot øst

målestokk 1:100 i A1
målestokk 1:200 i A3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

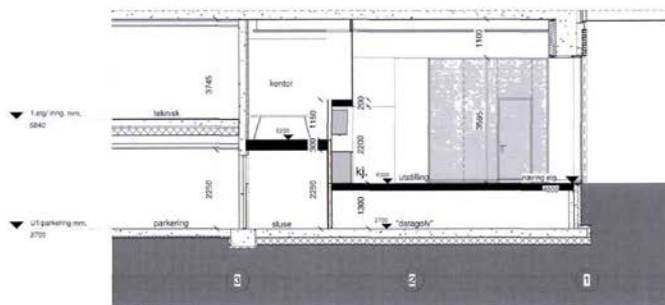


Arkitektkontor AS
KALDNES - FELT G
FASADE MOT ØST
1:100 01/08/12 1:100 01/08/12
A15.0 A 010

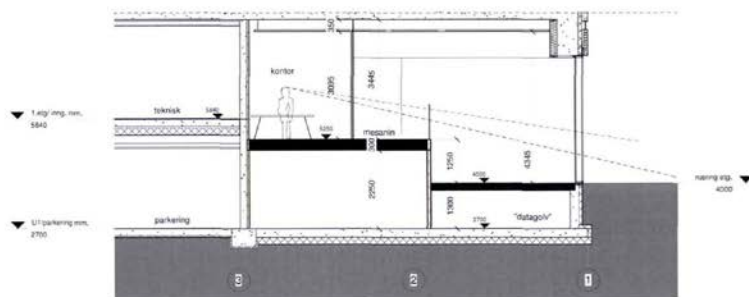
TEGNING 01



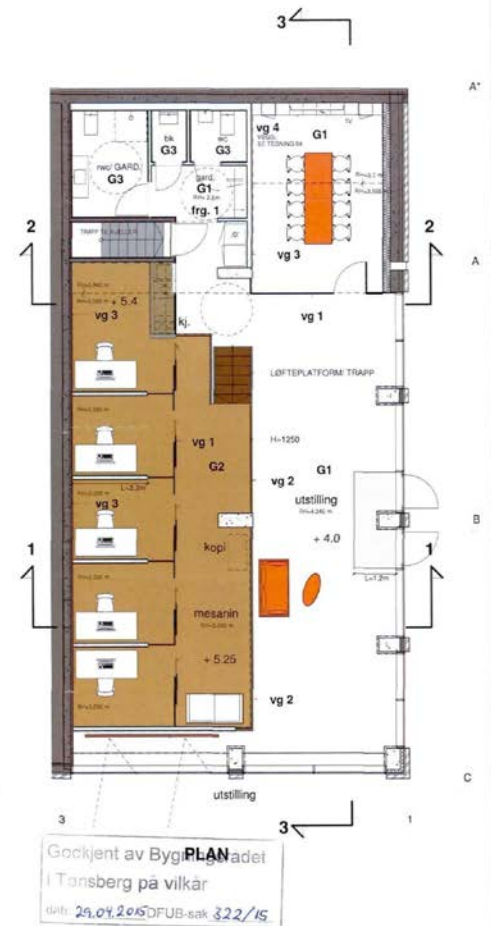
PERSP.



SNITT 2-2



SNITT 1-1



Gjorkjent av Byggeskadet
I Tonsberg på vilkår
dato 29.04.2015 DUB-sak 322/15

TILBUDSTEGNING KONTOR

DOCKSIDE

KALDNES BYUTVIKLING

ARCASA ARKITEKTER

13.11.14

M=1:100 i A3/ M=1:50 i A1

Opføring av boligblokk 7/7 etg
Godkjent av Bygningsrådet
i Tonsberg på vilkår
dato 06.11.13 DFUB-sak 559/13



E-02

Oppefylling av boligblokk 7/7 etg.
 REVIDERT TEGNING
 sak 12/5676, UBA N 4/12, DPO 569/17
 dato 06.11.13
 Endring 3-5 og 6 plan

BYGGEGRENSE

BYGG A



målestokk 1:100 I A1
 målestokk 1:200 I A3

Architectural details and project information:

- Architect: ARKITEKTEN AS
- Project: 12/5676, UBA N 4/12, DPO 569/17
- Client: Kaldnes luf A oppg A
- Plan: PLAN 3-5 ETO
- Scale: 1:100
- Sheet: A11.0 A 030-050

17

E-03

Oppføring av bolleblokk 7/8 etg
REVIDERT TEGNING

sak 12/5676, UBA 124/12 g, DRUBSSG/B
dato 06.11.13

Endring 3-5 og 6 etg



målestokk 1:100 i A1
målestokk 1:200 i A3

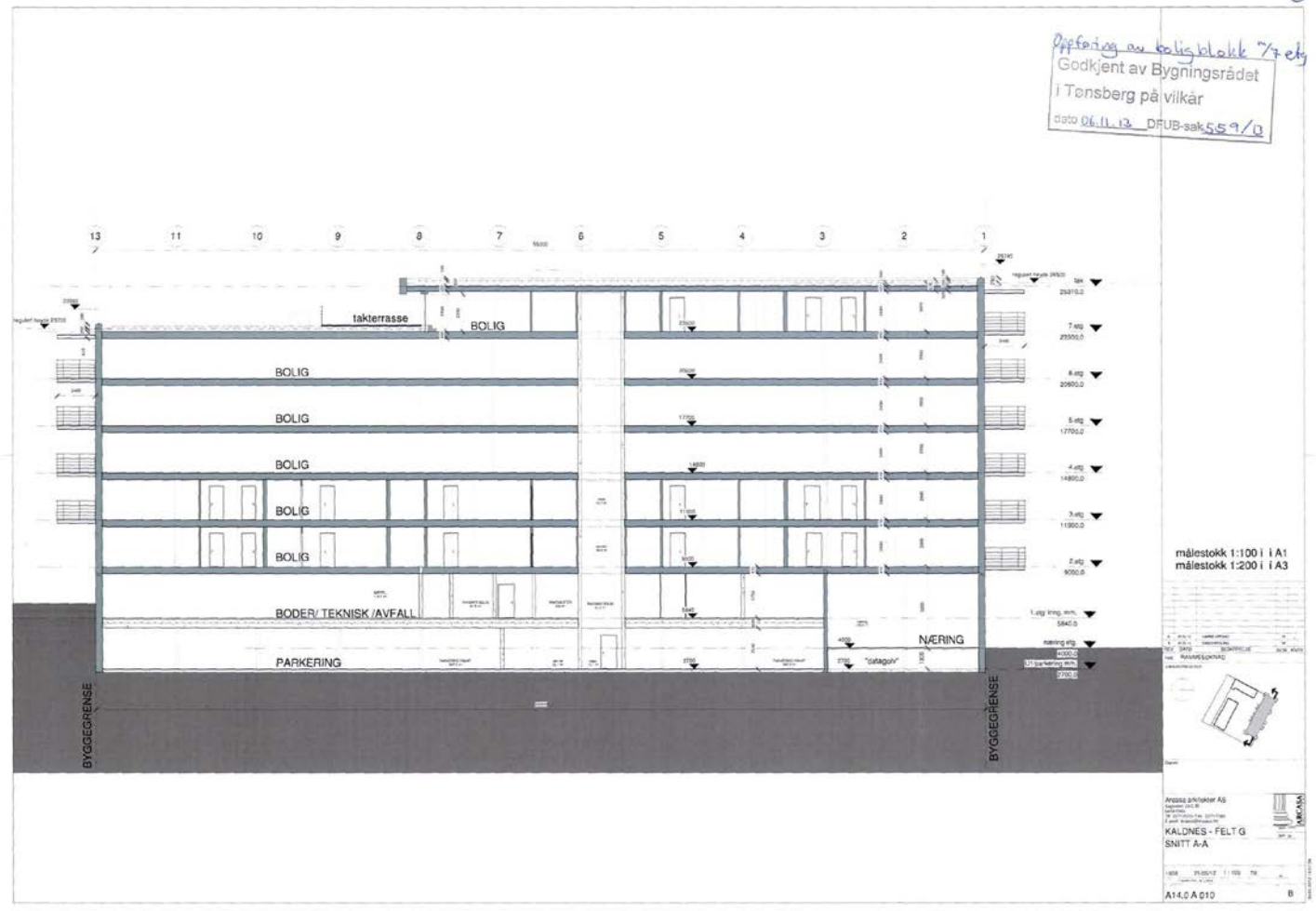
Arkitekt: Arkitektfirma AS
Byggher: Kaldnes 100 G bygg AS
PLAN 6. ETG

100 500 1000 1:100 1:200 1:500 1:1000

A11.0 A 060



Oppføring av boligblokk 7 etg
 Godkjent av Bygningrådet
 i Tønsberg på vilkår
 dato 06.11.13 DFUB-sak 559/D





[illegible][illegible]

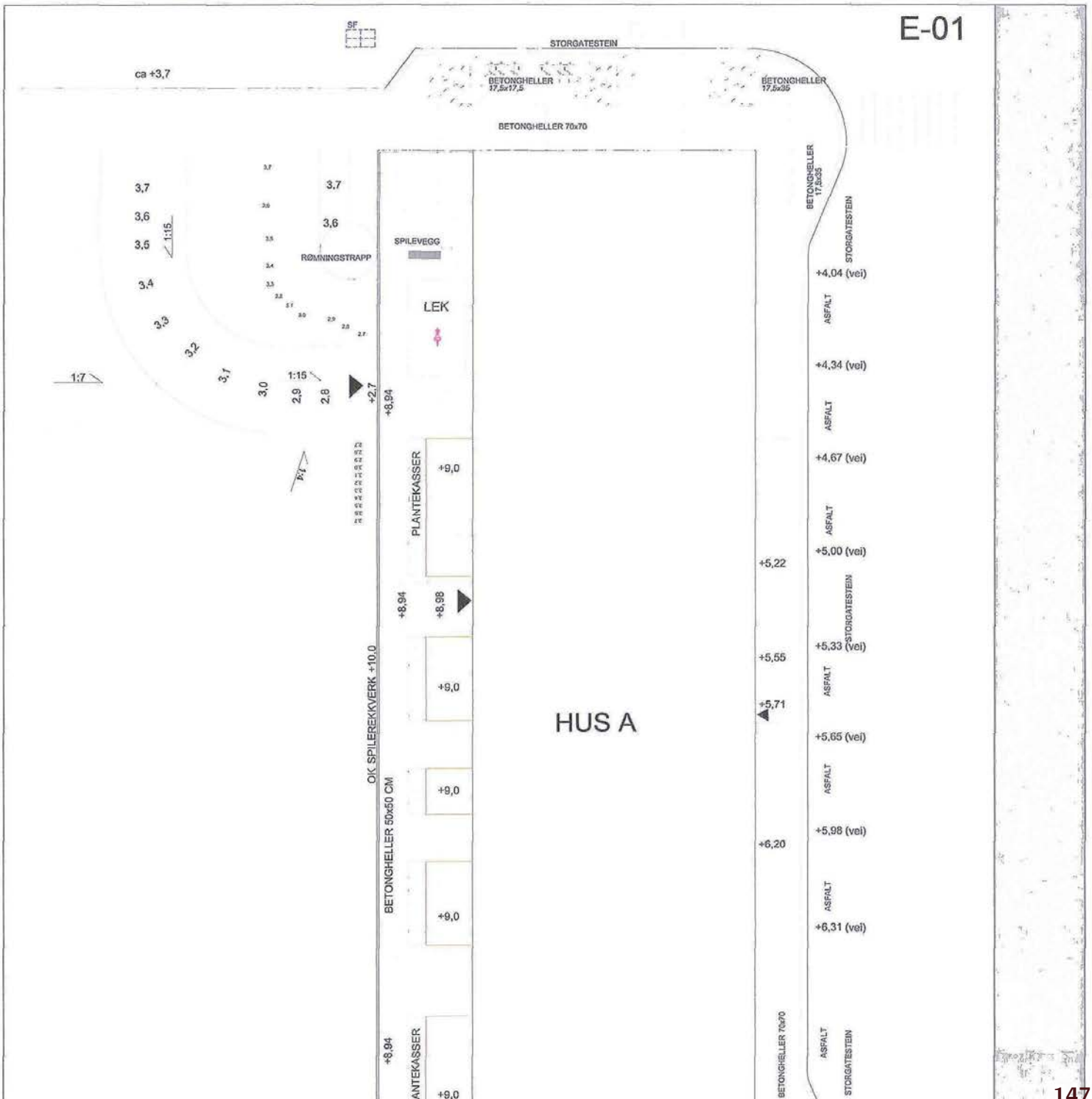


REVIDERT TEGNING
 sak DFVD 322/15-RA 134/12
 dato 29.04.2015

Architectural drawing showing a site plan and a detailed view of a building. The site plan shows the building's location relative to the surrounding area. The detailed view shows the building's facade and internal structure.

Arkitekt: Arkitekt AS
 Tegning: A113 A U10
 PLAN U.ETG
 1:100
 11.10.12 1.10.12 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 25

E-01





Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon: 17/71580
Vår ref.: GBR - 1003/0034, GBR -
Arkiv: 1003/0342, BNR - 300319358
Deres ref.: SØK

Dato: 25.09.2017

Arcasa Arkitekter AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO



**Kaldnes Felt G - bygg A - Rambergveien 10A og 10B - 1003/0342 (tidl 1003/0034) -
oppføring av boligblokk - ferdigattest**

Tiltakshaver: Kaldnes Postboks 3 3119 TØNSBERG
boligutvikling AS
Søker: ARCASA Sagveien 23 C III 0459 OSLO
Arkitekter AS

Tiltakets formål : Garasje, enebolig, tomannsbolig, forretning, offentlig
tjenesteyting...
Tiltakets art : Oppføring av boligblokk over 7 etasjer, med næringsdel på
bakkenivå.
ArkivsakID. : 12/5676
Gbnr. : 1003/0034
Bygningsnummer : 300319358
Gjennomføringaplan : 07.07.2017, versjon 9
Bruksenhet: : 64 bruksenheter, bolig
1 bruksenhet næringsformål ikke nærmere definert
DFUB / UBA-sak : 31.08.2012 134/12
DFUB / UBA-sak : 06.11.2013 559/13
DFUB / UBA-sak : 14.03.2014 114/14
DFUB / UBA-sak : 30.06.2014 382/14

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

Nils Jimmy Rønning
rådgiver

Kopi til:
Kaldnes Boligutvikling AS Postboks 13 Øvre 0311 OSLO
Ullern
Live Kirkeby saksbehandler Bydrift
Protekno AS Jarlsøveien 50 3124 TØNSBERG
Tibor Vari saksbehandler
Geodata
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS

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



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon
Var ref. 15/12000
Arkiv: GBR-1003/0034
Deres ref. SØK

32

Dato: 09.03.2015

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 23 C III

0459 OSLO

Kaldnes Felt G - bygg A - Rambergveien 10A og 10B - 1003/0034 - oppføring av boligblokk - midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver: Kaldnes Postboks 3 3119 TØNSBERG
boligutvikling AS
Søker: ARCASA Sagveien 23 C III 0459 OSLO
Arkitekter AS

Gbnr. : 1003/0034/III
DFUB / UBA-sak : 31.08.2012 134/12
DFUB / UBA-sak : 06.11.2013 559/13
DFUB / UBA-sak : 14.03.2014 114/14
DFUB / UBA-sak : 30.06.2014 382/14
Journalnummer : 15/12000
Bygningsnummer : 300319358
Gjennomføringsplan : 03.03.2015, versjon 7
Arbeidets art : Oppføring av boligblokk over 7 etasjer, med næringsdel på bakkenivå
64 bruksenheter, bolig
1 bruksenhet næringsformål ikke nærmere definert
Tiltakets formål : Bolig og næring

Vurdering

Kommunen konstaterer at det i kontrollerklæringen for utførelse av brannverntiltak ikke er angitt noen avvik. Videre har ansvarlig søker i søknaden erklært at tiltaket pr i dag har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk.

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

Konklusjon

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT TILTAK med virkning fra 12.03.2015.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

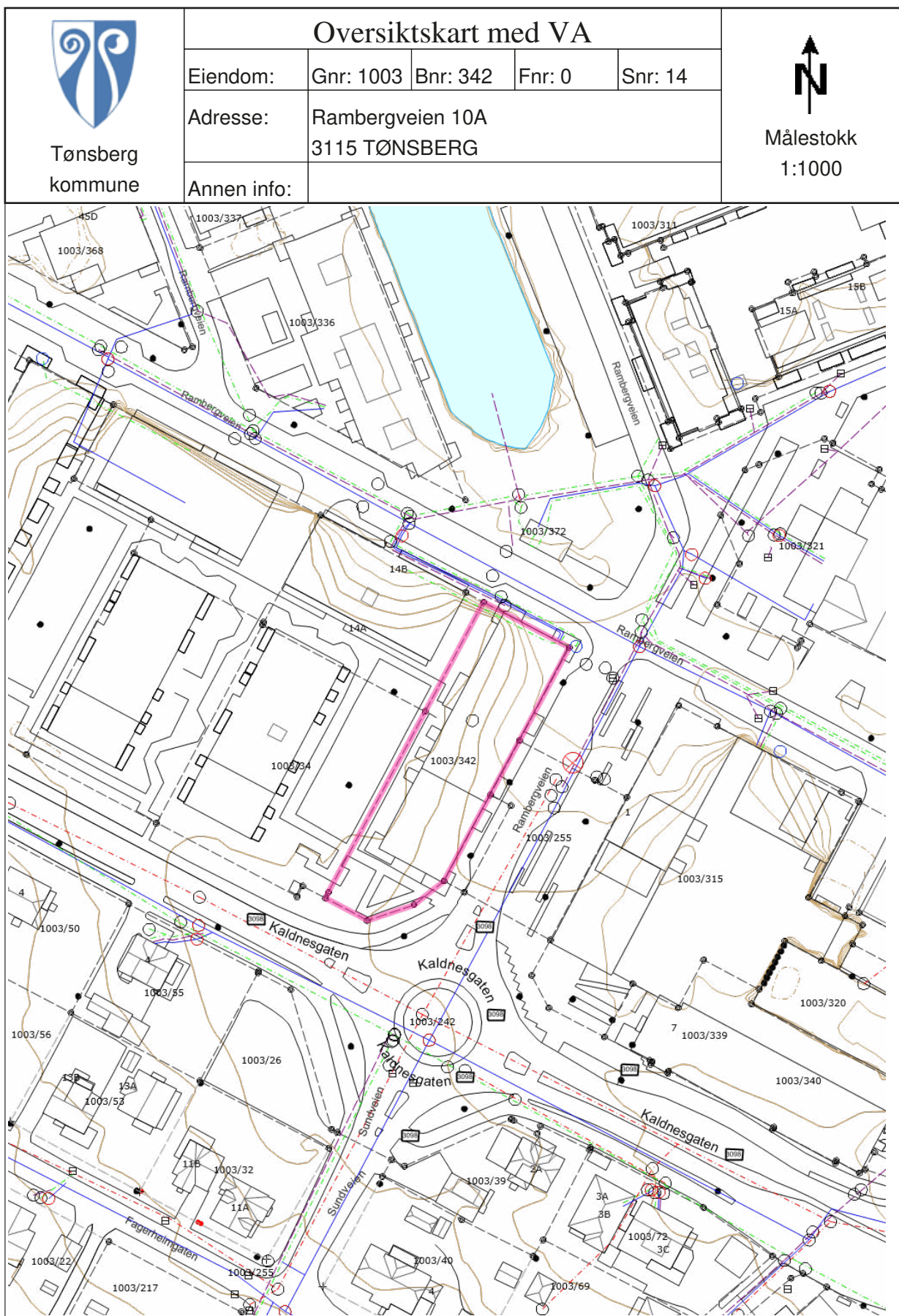
1. Tillatelsen omfatter hele bygget med unntak av næringsdel og utearbeider
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
 - Alle arbeider 01.08.2015

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Nils Jimmy Rønning

Kopi til:

Kaldnes boligutvikling AS	Postboks 3	3119	TØNSBERG
Protekno AS	Jarlsøveien 50	3124	TØNSBERG
Tibor Vari	Saksbehandler		
	Geodata		
Vestfold Interkommunale	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG
Brannvesen IKS			



Tegnforklaring

 Brannventil	 Hydrant	 Fettutskiller
 Kran	 Kum - annen eier	 Overløp
 Sandfangskum	 Sluk	 Avløp felles
 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Matrikelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekan	 Husnummer	 Husnummer med bokstav
 Fylkesvegboks	 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 Kystkontur tekniske anlegg	 Forsenkningskurve
 Høydekurve	 Høydekurve	 Havflate



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613165833
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 921383681 Navn TØNSBERG KOMMUNE

Adresse Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

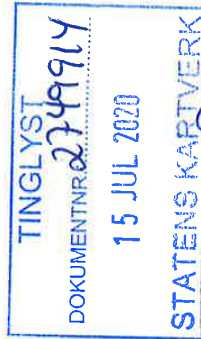
Fødselsdato/Orgnr 130663 Navn KAPSTAD DAG-RUNE
210241 NORDLIEN KNUT JOHAN
998895014 DOCKSIDE NÆRING AS

Bruksenhet H0211 Adresse RAMBERGVEIEN 10 A, 3115 TØNSBERG
H0304 RAMBERGVEIEN 10 A, 3115 TØNSBERG
Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 3803 Gnr 1003 Bnr 342

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Mona Haakenstad

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Kaldnes Boligutvikling AS	998409993		
Adresse	Postnummer	Poststed	
Postboks 13 Øvre Ullern	0311	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	Tønsberg	1003	342	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

3. Hvert eller seksjonene som skal endres? (Hjelpekolonne 3)			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	998 895 014	Dockside Næring AS	1/1
12		Dag-Rune Kapstad	1/1
16		Knut Johan Nordlien	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

[illegible]

Dato 13/5/2020	Innsenderens underskrift 
-------------------	--

RUNE MAGNUS THOMASSEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Tilleggsareal (p-plass) til seksjon 12 overføres som tilleggsareal til seksjon 1

Tilleggsareal (p-plass) til seksjon 16 overføres som tilleggsareal til seksjon 1

Ingen endringer i sameierbrøk. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

13/5/2020

Innsenderens underskrift



RUNE MAGNUS THOMASSEN

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
12	13/5/2020 THOMASSEN	Rune M. Thomassen	Rune M. Thomassen, iht fullm.
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
16	13/5/2020 THOMASSEN	Rune M. Thomassen	Rune M. Thomassen, iht fullm.
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo 16.05.2020	Erich Alexander Selvaag Holte	Erich Alexander Selvaag Holte
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	13/5/2020 THOMASSEN	Rune M. Thomassen	Rune M. Thomassen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 13/5/2020 Innsenderens underskrift

Rune M. Thomassen

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering RUNE MAGNUS THOMASSEN

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke					
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»					
☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)					
Sted og dato		Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sted og dato		Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sted og dato		Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen	

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 3803	Kommunens navn TØNSBERG	Gårdsnr. 1003	Bruksnr. 342	Festenr.	Seksjonsnummer 1,12,16
Dato 01/07/20	Underskrift Bjørn		Stempel TØNSBERG KOMMUNE MATRIKkelMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG		

Dato 13/5/2020	Innsenderens underskrift Rune Magnus Thomassen
-------------------	---

RUNE MAGNUS THOMASSEN

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato

13/5/2020

Innsenderens underskrift

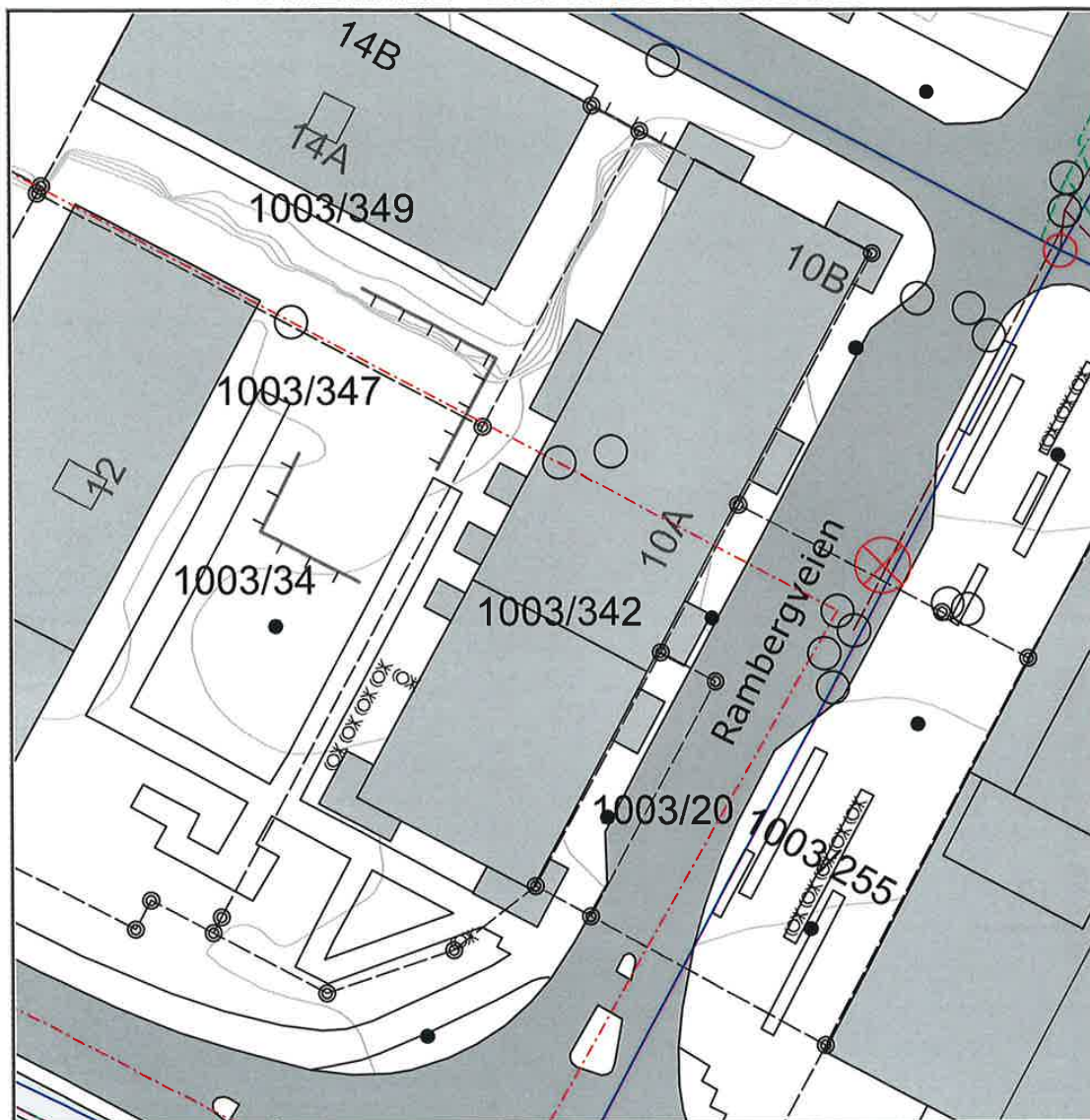
une fesse

RUNE MAGNUS THOMASSEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG
KOMMUNE

Dato: 3/6-2020

Adresse: undefined

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/342
undefined/undefined/undefined/undefined

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- - - Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- - - Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

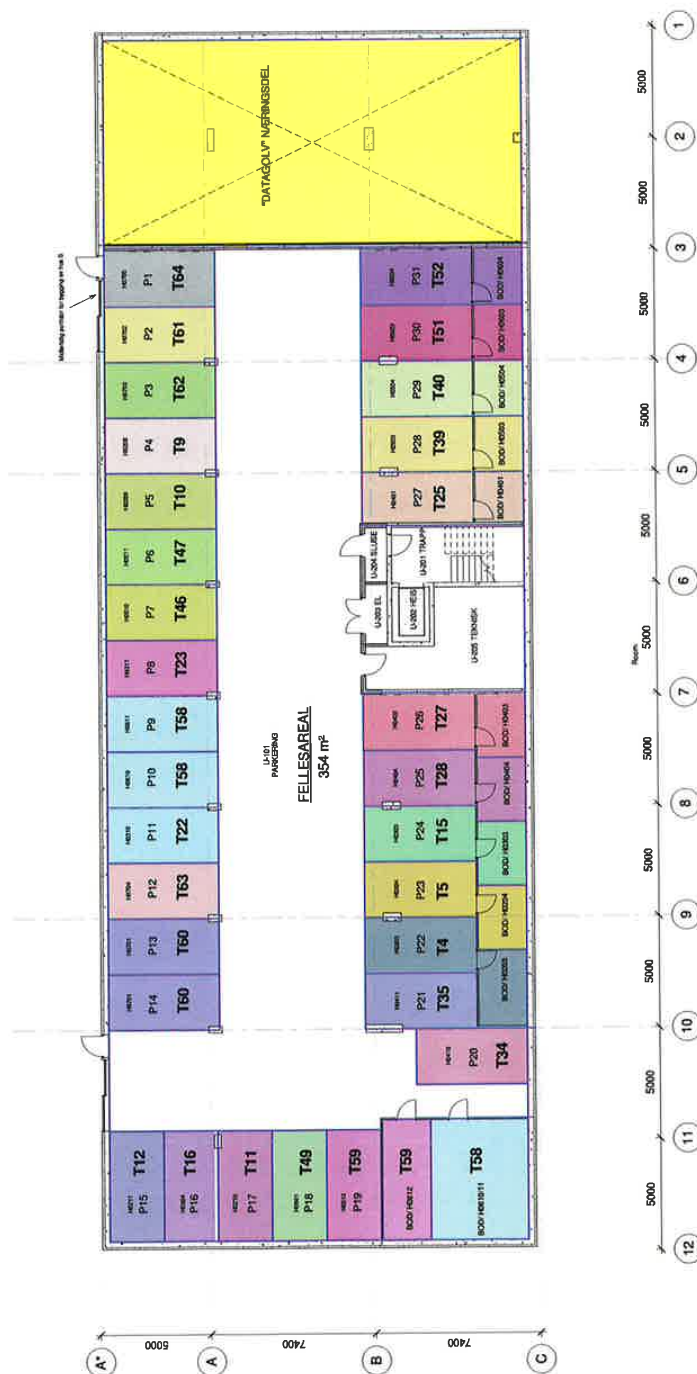
UTM32
Euref89



Målestokk
1:500

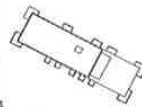
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

ОФУННЕЦ ПАНТЕР

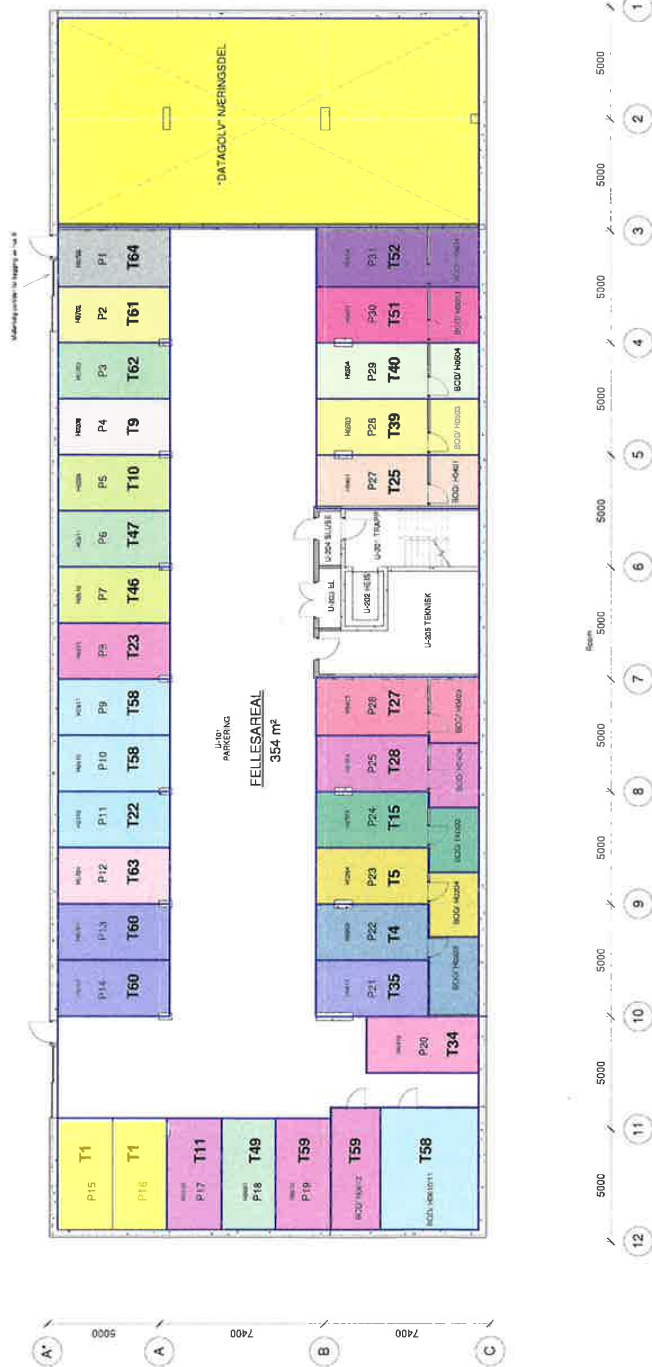


FELLESAREAL 354 m2

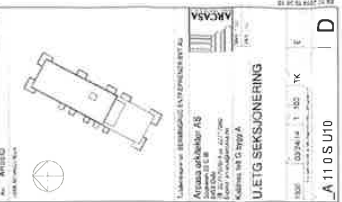
G.NR: 1003
B.NR: 342

[illegible][illegible]

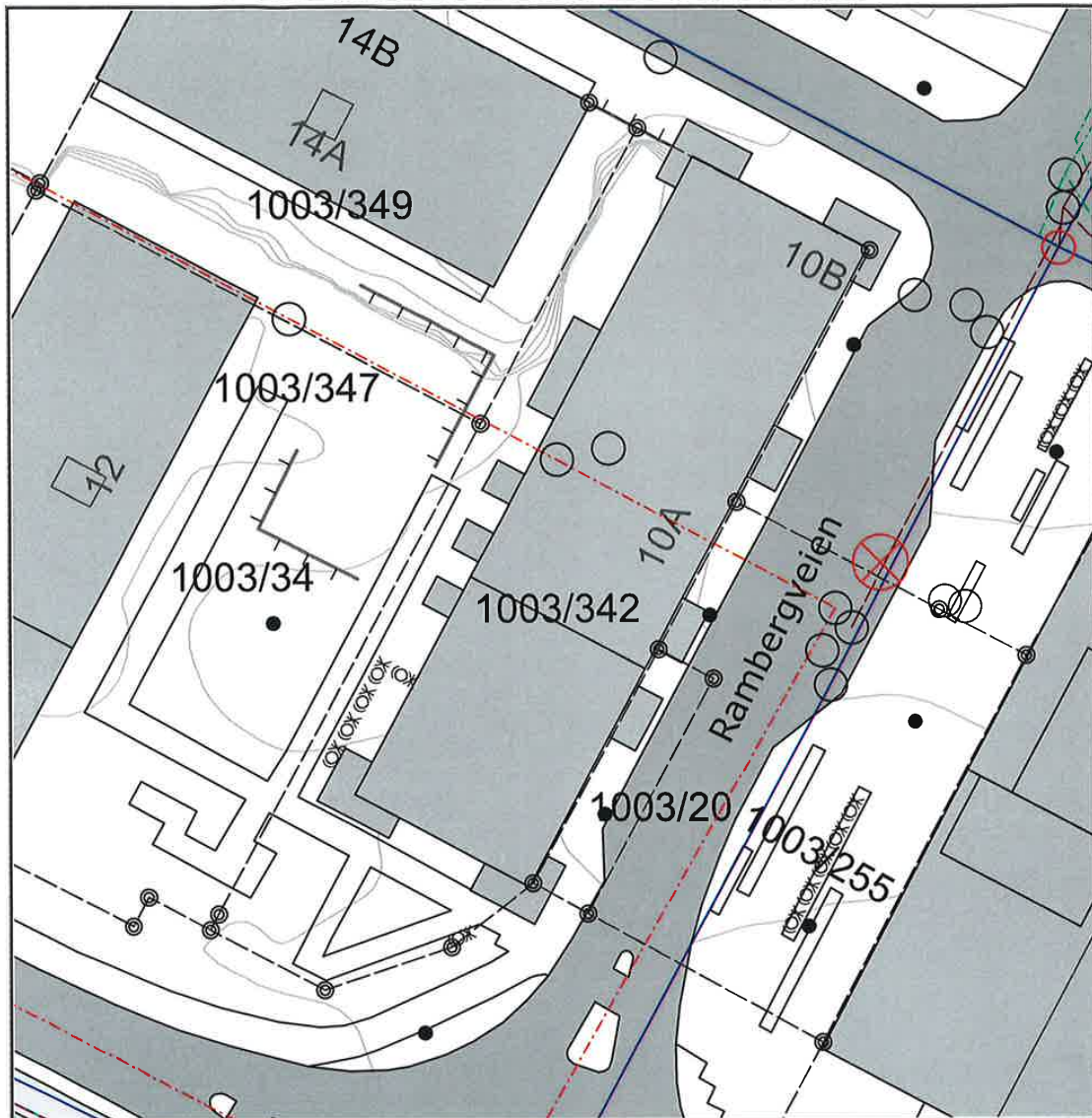
NY PLANTGAINING



Rambergveien 10
FELLESAREAL 354 m2
G.NR: 1003
B.NR: 342



FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG
KOMMUNE

Dato: 3/6-2020

Adresse: undefined

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/342
undefined/undefined/undefined/undefined

UTM32
Euref89



Målestokk
1:500

- Eiendomsgrense, anslått
- - - Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- - - Avløp felles
- - - Spillvann

Tegnforklaring:

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenett skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	1003	342	0	14

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300319358	0	Midlertidig brukstillatelse	Forretningsmessig tjenesteyting	5818	1184	179	5997

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570310.72 Øst: 579936.165 System: EPSG:25832	Ja	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	31.08.2012	17.09.2012	
IG-Igangsettingstillatelse	06.11.2013	06.11.2013	
MB-Midlertidig brukstillatelse	12.03.2015	10.05.2017	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	39	1	Kjøkken	1	1	Rambergveien 10A	1003	342	0	14

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	530	179	709

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	11	771	0	771

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	12	795	0	795

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	12	795	0	795

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	12	795	0	795
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
6	Hovedetasje	0	0	12	795	0	795
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
7	Hovedetasje	0	0	5	487	0	487
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	850	0	850

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: UBA 134/12

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DFUB 559/13

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 22.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Dockside 1	V ³ r ref.:	1836/14	Fndelsdato eier:	29.06.1931
Rambergveien 10 A	Type:	Boligsameie		
3115 Td NSBERG	Eiere:	Ragnhild Odlaug Nyen		
Organisasjonsnr: 915 000 320	Seksjonsnr: 14			

1: FelleskostnaderTot. innv. m³ ned: 2 404

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 449
	Administrasjonskostnader m ³ lere	53
	A konto fjernvarme	394
	TV/internett	508

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	2 429
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		1 449
	Administrasjonskostnader m ³ lere		53
	A konto fjernvarme		403
	TV/internett		524

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thomas Skjelland
Adresse: Rambergveien 10 A
Postnr/-sted: 3115 Td NSBERG
Telefon: Mob.: 99103903
E-post: thomas.skjelland@avarnsecurity.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	358
Annen formue:	10 470	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 14	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2015
G³ rds/bruksnr: 1003/342 - seksjon:14
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	6648469
--------------	-----------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.03.2015	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	J a		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 22.12.25 Side 2 av 2

Sameiet Dockside 1	V ³ r ref.:	1836/14	Fndelsdato eier:	29.06.1931
Rambergveien 10 A	Type:	Boligsameie		
3115 Td NSBERG	Eiere:	Ragnhild Odlaug Nyen		
Organisasjonsnr: 915 000 320				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Bygningsforsikring:
Tryg Forsikring - avtalenr 6648469.

Avregning m³ lere:
Fjernvarme avregnes ³ rlig, det gjelder ogs³ ved eierskifter gjennom ³ ret.
Ista er leverandør og sitter med m³ lerdato. Usbl sender over informasjon om eierskifter n³ r den ³ rlige avregningen skal utføres.

Lading elbil faktureres og avregnes ³ rlig.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Dockside 1 mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - Digitalt møte på usbl.no/min-side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Skjelland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 185 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ønske om anordning av flere gangfelt

Sak innmeldt av Bård Hopen (H07-01):

"Mitt forslag er at Sameiet Dockside 1 sender ett brev til vegvesenet og kommunen og ber om at det anordnes gangfelt på 3 eller 4 av mulige kryssninger i Rambergveien i det kryss som fremgår på vedlagte kart.

Sameiet må peke på de farer vi har mellom myke og harde trafikanter og det er en sikkerhetshetspunkt som bør utbedres før en alvorlig ulykke inntreffer. Bilister tar vanligvis ikke hensyn til gående i aktuelle område." Bilde av forslag vedlagt."

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valg av styreleder for 2 år.

Thomas Skjelland stiller seg til disposisjon for nye 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Skjelland for 2 år.

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Valg av fast styremedlem for 2 år.

Gunnbjørg Snortheimsmoen stiller seg til disposisjon for gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: 2 Gunnbjørg Snortheimsmoen for år.

6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Valg av varamedlem for 1 år.

Anne Arnarson stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Anne Arnarson for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomité for 1 år

Anne Arnason stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Anne Arnason for 1 år

Protokoll for Sameiet Dockside 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Brattebråten Hagen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Thomas Skjelland (sign.)	14.05.2025

V E D T E K T E R for SAMEIET DOCKSIDE 1, org. nr. 901 000 320

Vedtektene er endret og vedtatt på årsmøte 18. april 2018.

1. Innledende bestemmelser**1-1 Navn, opprettelse og formål**

Sameiets navn er Dockside 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst seksjonsbegjæring av 19.12.2014, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 63 boligseksjoner og én næringsseksjon på eiendommen gnr. 1003, bnr. 342 i Tønsberg kommune. Bolig- og næringsseksjonenes gateadresser er hhv. Rambergveien 10 A og B.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetenes hoveddel, men inngår ikke i sameiebrøken.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Innendørs bod, (i underetasje /garasjekjeller og i første etasje)
- Parkeringsplasser (i underetasje / garasjekjeller),

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

1-3-Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden og tinglyst grunnboksinformasjon.

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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Unntak fra denne regelen fremgår av eierseksjonsloven §23 annet ledd.

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

(4) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr fra avhender til sameiet. Årsmøtet fastsetter gebyret.

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

(6) Midlertidig bestemmelse i byggetiden for prosjektet «Dockside».

Sameiet Dockside 1 er første byggetrinn i en planlagt utbygging av til sammen 3 eierseksjonssameier som til sammen vil utgjøre prosjektet «Dockside». I byggeperioden frem til ferdigstilling av siste byggetrinn, har utbygger rett til nødvendig adkomst over og bruk av sameiets eiendom i forbindelse med utbyggingen, herunder adkomst gjennom parkeringsareal i kjeller. Utbygger kan pålegge sameiere midlertidig eller permanent flytting av adkomster og utomhus og av parkeringsplasser i kjeller i forbindelse med flytting av kjørebaner/adkomst i kjelleren.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Kaldnes Boligutvikling AS.

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

Dette gjelder tiltak som

- Enhver installasjon, 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.
- Installering av parabolantennener, annen antenne på fasade, tak eller balkong er forbudt.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

(8) Adkomstarealer, rennovasjonsrom, tekniske rom og utomhusarealer 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.

(9) Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har eget garasjeanlegg i kjelleretasjen med 30 parkeringsplasser. 28 av seksjonseierne eier de 30 parkeringsplassene som tilleggsareal til eierseksjonen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader inklusive drift og vedlikehold av infrastruktur til lading av el- og hybridbiler.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler

- (1) Sameiet har etablert infrastruktur for ladepunkter og ladestasjoner til alle 30 parkeringsplasser og står samtidig for drift og vedlikehold av infrastrukturen.
- (2) Infrastrukturen og leverandøravtaler kan legge begrensninger på hvilken type ladestasjon den enkelte bileier kan benytte i garasjeanlegget.
- (3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret og i tråd med styrets anbefaling med hensyn til valg av ladestasjon anlegge eget ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til infrastrukturen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (4) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (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 brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - 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 hæverk.

(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 insekter 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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Kostnader til fordeling etter forbruk

Det er installert egne vannmålere i hver eierseksjon. Følgende kostnader fordeles etter forbruk

- Kostnader til fjernvarme,
- Avregning av energikostnad til varmt tappevann i leilighetene

Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. I tillegg kommer kostnader til avlesning av målere og innkreving av avregnet beløp. Det kreves inn et månedlig akontobeløp til dekning av kostnadene, som avregnes en gang pr. år, eller etter nærmere avtalt måleperiode. Dersom Tønsberg Kommune endrer praksis og innkrever kommunale avgifter direkte sørger sameiet ved styret for en tilsvarende omlegging

I tillegg er det installert egne målere av strømforbruk til hver eierseksjon. Innkreving av kostnader til strøm skjer direkte fra strømløseleverandør.

6-3 Alternativ kostnadsfordeling

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1 og 6-2.

6-4 Felleskostnader for næringsseksjonen

Felleskostnader for næringsseksjonen betales av næringsseksjonen. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasaden til næringsseksjonen, tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, kostnader til håndtering av avfall som bare gjelder næringsdelen og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, herunder forbruk av vann (næringsdelen er tilknyttet separat vannmåler), strøm, renhold med mer.

6-5 Felleskostnader til kabel TV og bredbånd

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

6-6 Forbud mot endring av fordelingsnøkkel

Enhver endring av fordelingsnøgkelen som utføres i strid med bestemmelsene i kap. 6. er ugyldig.

6-7 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-8 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-9 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**7-1 Mislighold**

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum tre medlemmer, herunder én styreleder. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. 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 i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder 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 saker som er nevnt i innkallingen

(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.

(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) Styrelederen 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) Ved avstemming på årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 resekjonering 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. 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 Definisjoner

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.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Husordensregler for Sameiet Kaldnes Dockside 1

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Kaldnes Dockside 1.

Hensikt

Det skal være trivelig å bo i Dockside 1.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommenes anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboerne skal bidra til et hyggelig bomiljø slik at alle trives, det innebærer at man tar hensyn til sine naboer. Alle beboere bør forsøke å bidra til at felles arealer ute og inne blir holdt pene, fri for sigarettstumper, tomgods og annet søppel.

Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og 09:00 i helgene. Vaskemaskiner skal ikke kjøres etter 23:00, det samme gjelder for slagdriller og annet støyende verktøy. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje, søl, m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Bilvask må ikke utføres i garasjen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Balkonger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

Framleie av garasje skal rapporteres til styret. Hvis garasje leies bort til leietakere som ikke bor i Dockside 1 skal det kun tildeles garasjebrikke og ikke gis adgangsbrikke til de øvrige felleslokalene.

Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Påse at lokket til container er skikkelig lukket og at døren til avfallsrommet til enhver tid er lukket. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast, glass, metall og matavfall. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall

hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Spesialavfall skal leveres på Tarandrød avfallsstasjon.

Fasade

Styret må godkjenne all utvendig solskjerming, belysning og andre fasademessige endringer før dette settes opp. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent endring, solskjerming eller belysning er det ikke behov for samtykke fra styret.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes godkjent og fungerende slukkemiddel og fungerende røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne slukkere og røykvarslere minst en gang pr. år. Når det gjelder grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Propanflasker (maks 1 x 11 kg pr. boenhet) til grill skal oppbevares forskriftsmessig ute på veranda.

Alle maskiner som benytter drivstoff skal av sikkerhetsmessige årsaker oppbevares i garasje.

Innmelding av feil

Feil ved heiser, garasjeport, dører og annet felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr.

Husdyr

Hovedreglen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på Husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Beboerne bør forsøke å løse utfordringer gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av Husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonsameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Protokoll til årsmøte 2020 for Sameiet Dockside 1

Organisasjonsnummer: 915000320

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 08:00 til 27. mai kl. 12:00.

Antall deltagere: 25.

Dette utgjør totalt 39 % av totalt antall stemmeberettigede.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Styrets innstilling

Berit Lien

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 25

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Styrets innstilling

De stemmeberettigede godkjennes

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 22

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling

Innkalling godkjennes

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 24

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling

Joyce Christine Andersen og Per Jørgen Olafsen

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 23

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 113 500.

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av valgkomite

Det foreslås at Gunnbjørg Snortheimsmoen velges til valgkomité

Vedtak

Godkjent

Antall stemmer for: 23

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Varamedlem: Thomas Skjelland



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557429999635

Dokument

Protokoll fra generalforsamlingen

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2020-05-29 09:38:06 CEST (+0200) av Jens

Philip Bratland (JPB)

Ferdigstilt den 2020-05-31 23:57:43 CEST (+0200)

Initiativtaker

Jens Philip Bratland (JPB)

9400 Obos Divisjon forvaltning og rådgiving

jens.philip.bratland@obos.no

45898919

Signerende parter

Berit Lien /s/ Møteleder (BL/M)

beritlien@gmail.com

+4792 66 83 73

Signert 2020-05-31 23:57:43 CEST (+0200)

Joyce Christine Andersen /s/ Protokollvitne 1 (JCA/P1)

+4791 81 33 40

Signert 2020-05-29 09:39:40 CEST (+0200)

Per Jørgen Olafsen /s/ Protokollvitne 2 (PJO/P2)

+4793 26 60 94

Signert 2020-05-29 09:39:51 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839



Doknr: 706465 Tinglyst: 25.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om rett til adkomst

Kaldnes boligutvikling AS, org.nr. 998 409 993, som hjemmelshaver til gnr 1003 bnr 34 og gnr 1003 bnr 342, alle i Tønsberg kommune, erklærer følgende hva gjelder eiendommene:

Gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune har evigvarende rett til adkomst via felles nedkjøring over og gjennom garasjekjeller beliggende på gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune. Adkomsten gjelder til fots og for kjøreadkomst for parkering i garasjekjeller beliggende på gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune.

Gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune har rett til å benytte rømningsvei gjennom garasjekjeller på Gnr. 1003 bnr. 34. i Tønsberg kommune.

Gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune har rett til å benytte rømningsvei gjennom garasjekjeller på Gnr. 1003 bnr. 342. i Tønsberg kommune.

Gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune, skal betale sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til adkomstretten, basert på forholdsmessig antall parkeringsplasser beliggende på Gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune, sett opp mot det totale antall parkeringsplasser i hele garasjekjelleren.

Som kostnader knyttet til adkomstretten regnes kostander knyttet til drift og vedlikehold av port(er), feiing/vask av kjørebane, snørydding og kostnader til oppvarming og belysning og lignende felles kostnader.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 1003 bnr. 342 og gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune. Erklæringen kan ikke slettes fra grunnboken uten samtykke fra Tønsberg kommune.

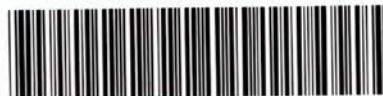
Tønsberg 3. Juli 2014

Rune M. Thomassen

Kaldnes boligutvikling AS, org.nr. 998 409 993

TØNSBERG KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
Postboks 2410
3104 TØNSBERG
Tlf. 33 34 86 80 Fax 33 34 86 01

28.07.14 Morten Johnsen

TØNSBERG K
Org.nr. 9506Doknr: 706595 Tinglyst: 25.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**Erklæring om rett til adkomst m.v.**

Kaldnes boligutvikling AS, org.nr. 998 409 993, som hjemmelshaver til gnr 1003 bnr 34 og gnr 1003 bnr 342, alle i Tønsberg kommune, erklærer følgende hva gjelder eiendommene:

1. Gjensidig rett til adkomst og bruk på utomhusarealer

Gnr. 1003 bnr. 342 og Gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune («Eiendommene») har gjensidig rett til adkomst over og bruk av utomhus fellesarealer beliggende på Eiendommene. Bruksretten gjelder rett til adkomst over og til Eiendommene, rett til bruk av lekearealer og andre felles utomhusarealer som gangstier, sittegrupper, gressplener etc. beliggende på Eiendommene. Bruken skal ikke være til fortrengsel for eller sjenanse for andre brukere. Fellesarealene er vist på vedlagte kartskisse (vedlegg 1).

Eiendommene skal betale andel av kostnader til drift og vedlikehold av utomhus adkomst- og fellesarealer basert på antall boligseksjoner på hvert gnr/bnr.

2. Rett til adkomst og bruk over gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune

Gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune har evigvarende rett til adkomst til boder m.v. beliggende på egne eiendommer gjennom tilkomstarealer beliggende i første etasje på gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune.

Gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune har evigvarende rett til bruk av felles søppelrom og felles vaktmesterbod på gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune.

Gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av søppelrom, vaktmesterbod og tilkomstarealer, basert på antall boligseksjoner på hvert gnr/bnr.

Gnr. 1003 bnr. 34 Tønsberg kommune har evigvarende rett til å koble seg til felles kabel TV og fjernvarmesentral beliggende på Gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune. Retten inkluderer rett til å ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på gnr. 1003 bnr. 342 i Tønsberg kommune. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner, forutsatt at gnr. 1003 bnr. 342 tilbakeføres til opprinnelig stand etter utføring av drift og vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av felles kabel TV og fjernvarmesentral dekkes forholdsmessig basert på antall seksjoner (bolig og næring) på hvert gnr/bnr. Kostnadene til drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner dekkes av den som eier/bruker ledningene eller installasjonene.

De ulike rommenes beliggenhet, samt tilkomstarealene, fremgår av vedlagte kartskisser (vedlegg 2 og vedlegg 3).

3. Teknisk infrastruktur

Gnr. 1003 bnr. 342 og Gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune og parseller som fradeles fra disse, har gjensidig rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av strøm, svakstrøm, fjernvarme-, vann- og



avløpsledninger over hverandres eiendommer. Kostnader til tilknytning, etablering og vedlikehold, dekkes av den eller de eiendommer som eier og bruker installasjonene.

Kostnadsfordeling i henhold til denne erklæringen skal besørges i samarbeid mellom Eiendommene. Dersom en av Eiendommene krever det, skal det etableres en driftsforening/velforening som skal besørge drift, vedlikehold og kostnadsfordeling. Samtlige av Eiendommene plikter i så fall å delta i driftsforeningen/velforeningen.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 1003 bnr. 342 og Gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune. Erklæringen kan ikke slettes fra grunnboken uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg 3. Juli 2014

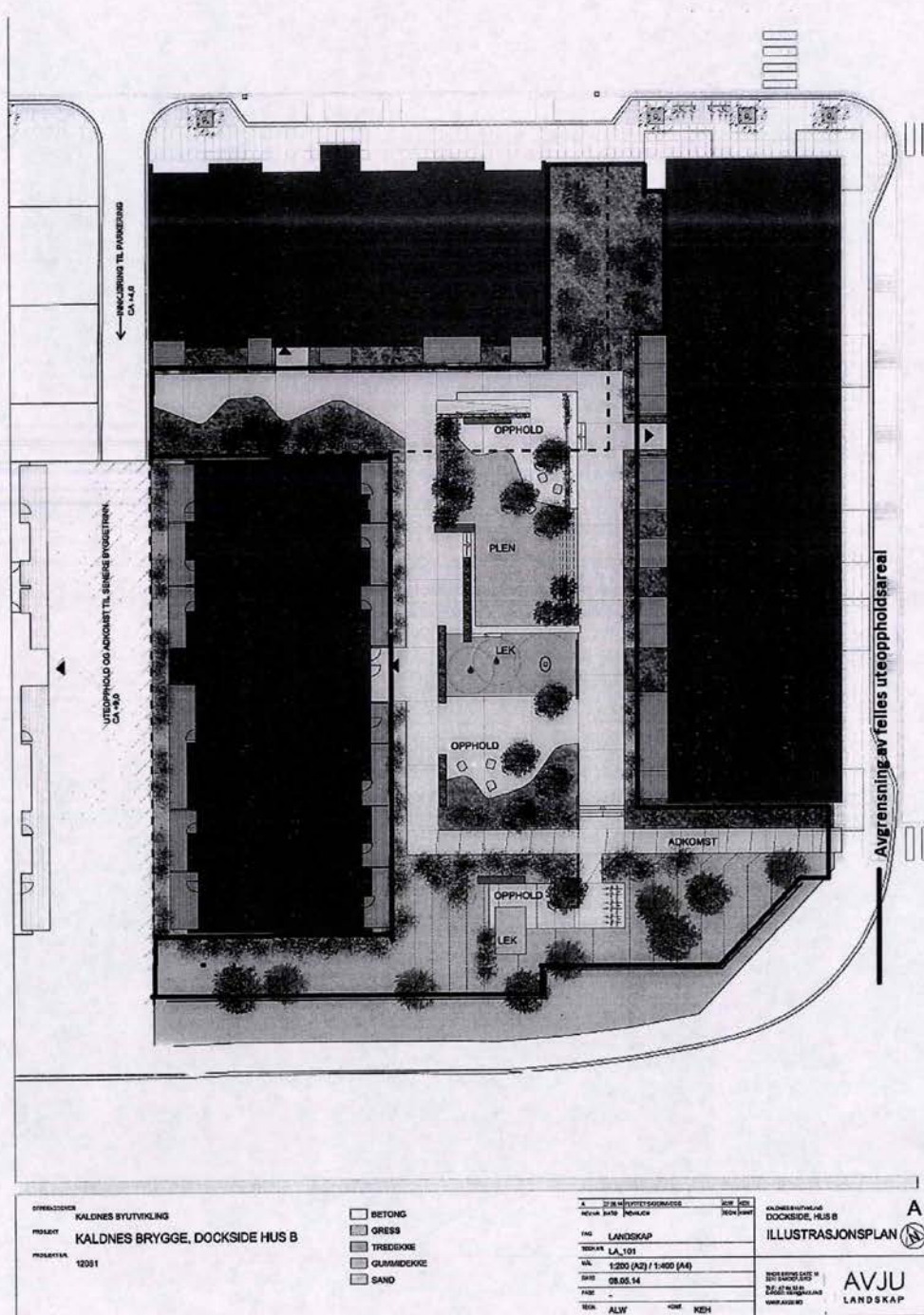
Rune M. Thomassen

Kaldnes boligutvikling AS, org.nr. 998 409 993

TØNSBERG KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
Postboks 2410
3104 TØNSBERG
Tlf. 33 34 86 20 Fax 33 34 86 01

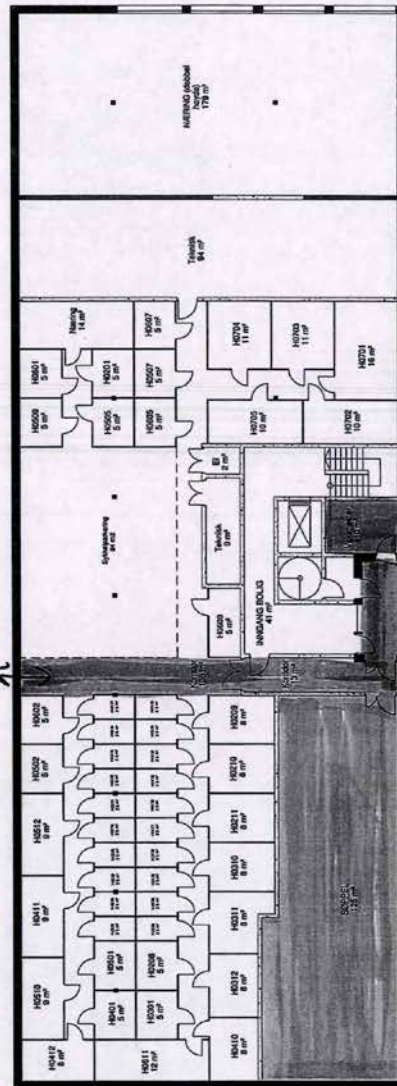
28.07.14 Morten Johnsen

Vedlegg 1

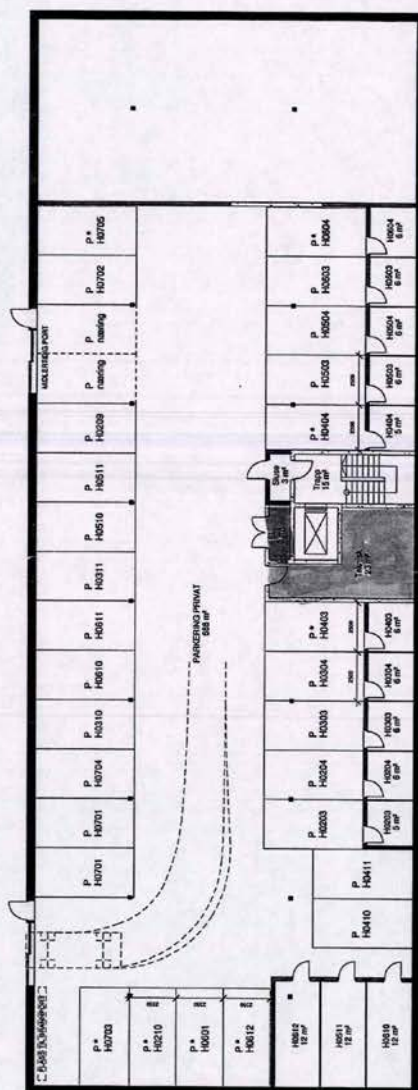


VEDLÆGG 2

TILKOMST FOR BYGG BGG-C
FELLES SØPPELROM HUS A, B OG C
FELLES VANNMESTERBOD HUS A, B OG C



FELLES FJERNVARME SENTRAL
FELLES KABEL TV SENTRAL



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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rambergveien 10A
3115 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: John Erik Klinge

Telefon: 470 20 360
E-post: john.erik.klinge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre