PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

RAMBERGVEIEN 39

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig
Rambergveien 39 , 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 355, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12224-1678 **Eiendomsverdi ref nr:** DF7638

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

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

Norsk takst

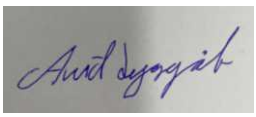
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 1.etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra 2018. Leiligheten ble ferdigstilt og tatt i bruk i slutten av 2019. Det er bod i 1. etg. og garasjeplass i felles kjeller som følger boligen. 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.

Det er malte betonggulv i leiligheten, og på betonggulv er det observert en del hakk og merker. På innvendige dører er det også noe slitte dørkarmer, og det mangler kursangivelse i samleskap på bad. Terrassegulv bør påregnes vasket og overflatebehandlet. Ellers fremstår leiligheten som vedlikehold, og det er på befaringsdagen 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.

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført i betong og stål, med innfellingselementer av bindingsverk i tre. Utvendige fasader er forblendet med teglstein og plater. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Det er vinduer med isolerglass i tre- og aluminiumskarmer, fra byggeår. Det er entredør i tre, og terrassedører i tre- og aluminiumskarmer. I stue er det en heve- skyvedør i tre- og aluminiumskarmer. Det er terrasse i tre, med rekkverk i galvanisert stål.

Det foreligger tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Denne gir en redegjørelse for hvilke tiltak sameiet har planlagt å utføre fremover i tid. Denne er datert 28.01.2026.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av betong. Betonggulvet er malt med epoksymaling ifølge selger. Veggene har malte plater. Himlingen består av grovbetong som er behandlet med støvsikring ifølge selger. Leiligheten ble kjøpt som ny av dagens eier, og det er dagens eier som har bestilt overflater med grovbetong i himlingen og malte betonggulv. Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er etasjeskillere av betongdekke.

Det er felles adkomstrapp i betong. Det er heis i bygget. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

VÅTROM Gå til side

Ved gang er det bad/vaskerom fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er balansert ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

Bad ved soverom, fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er balansert ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert vannstoppsystem i skap under vaskekum og det er komfyrvakt over platetopp. Kjøkkenventilator har avtrekk via et felles sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rørsystem, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rørsystem er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er varmtvann fra et felles fjernvarmeanlegg. Det er avløpsrør av plast.

Det er balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsmotoren er plassert på taket. Det er opplyst at det er sameiets ansvar å utføre vedlikehold på anlegget.

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten. Samleskapet til vannbåren gulvvarme er plassert på badet, i samme skap som vannledningene. Det er varmtvann fra et felles fjernvarmeanlegg.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

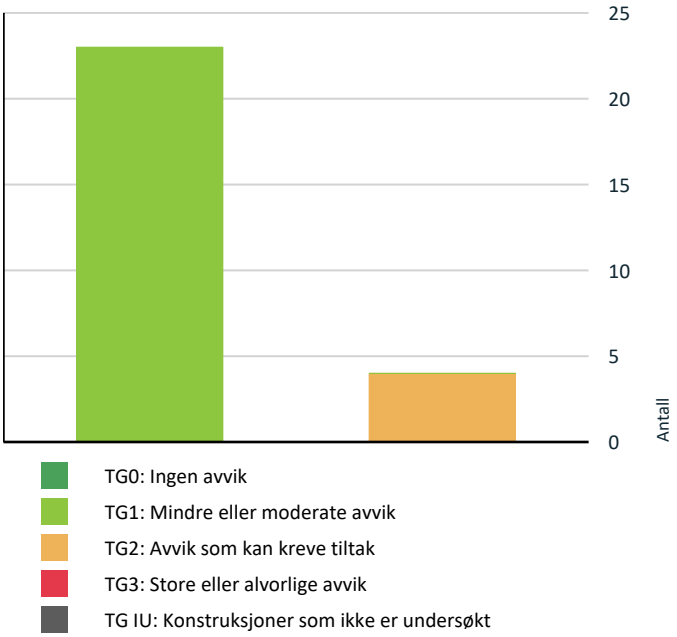
Lovlighet Gå til side

Leilighet i 1. 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETG. I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget er oppført i betong og stål, med innfellingselementer av bindingsverk i tre. Utvendige fasader er forblendet med teglstein og plater. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre- og aluminiumskarmer, fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i tre, og terrassedører i tre- og aluminiumskarmer. I stue er det en heve- skyvedør i tre- og aluminiumskarmer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre, med rekkverk i galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

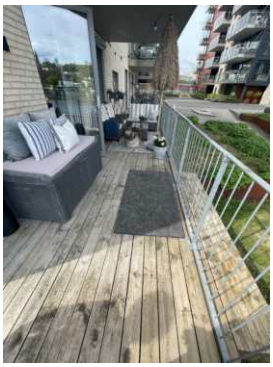
• Det er avvik:

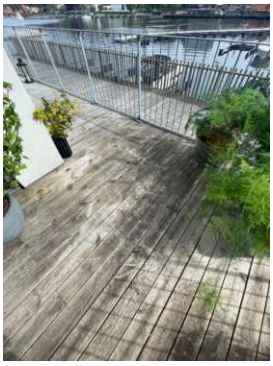
Terrassegulvet er noe misfarget og slitt. Det anbefales at terrassegulvet vaskes og overflatebehandles.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassegulvet bør vaskes og overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forringelse av materialet, samt for å forlenge levetiden på terrassen. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte og skader på treverket.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Denne gir en redegjørelse for hvilke tiltak sameiet har planlagt å utføre fremover i tid. Denne er datert 28.01.2026.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong. Betonggulvet er malt med epoksymaling ifølge selger. Veggene har malte plater. Himlingen består av grovbetong som er behandlet med støvsikring ifølge selger. Leiligheten ble kjøpt som ny av dagens eier, og det er dagens eier som har bestilt overflater med grovbetong i himlingen og malte betonggulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en del hakk og merker på gulv, samt at det er noe merker og hakk på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres overflatebehandling eller utbedring av hakk og merker på gulv og vegger for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er felles adkomstrapp i betong. Det er heis i bygget. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Karmene på dørene er stedvis noe slitt, og overflatebehandlingen bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling av karmene bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde dørens funksjon og estetikk.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM.

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er balansert ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dør er 33 mm. Gulvet i dusjsonen er nedsenket, og det er lokalt fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det veggmonterte toalettet har innebygd løsning for sikring av eventuelt lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende mur- og stålkonstruksjoner. Det er ved bruk av fuktindikator ikke registeret avvik av betydning på bad, eller nederst på vegger mot tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er balansert ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest og FDV- dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dør er 28 mm. Gulvet i dusjsonen er nedsenket, og det er lokalt fall til sluk.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det veggmonterte toalettet har innebygd
løsning for sikring av eventuelt lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende mur- og stålkonstruksjoner. Det er ved bruk av fuktindikator ikke registeret avvik av betydning på bad, eller nederst på vegger mot tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED SOVEALKOVE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert vannstoppsystem i skap under vaskekum og det er komfyrvakt over platetopp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED SOVEALKOVE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over komfyr. Denne har avtrekk via et felles sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rørsystem, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rørsystem er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er varmtvann fra et felles fjernvarmeanlegg.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, og øker risikoen for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsmotoren er plassert på taket. Det er opplyst at det er sameiets ansvar å utføre vedlikehold på anlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten. Samleskapet til vannbåren gulvvarme er plassert på badet, i samme skap som vannledningene. Det er varmtvann fra et felles fjernvarmeanlegg.

Selger opplyser at det tidligere har vært en mindre lekkasje fra vannrør/ventiler i samleskapet, men dette skal være utbedret i senere tid. Arbeid utført i senere tid er gjort av fagperson i regi av sameiet. Det er fortsatt noe rust i bunnen av samleskapet, og rusten sees i sammenheng med tidligere lekkasje. Det ble på befaringsdagen ikke registrert lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
2019

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

Dokumentasjon og samsvarserklæringer på utført arbeid foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble på befaringsdagen ikke registrert avvik av betydning. I perioden 28.10.2021 til 10.01.2022 ble det foretatt radonmåling. Målingene viste den gang lave verdier, godt under anbefalte nivåer. Dokumentasjon på radonmåling kan fremvises av selger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

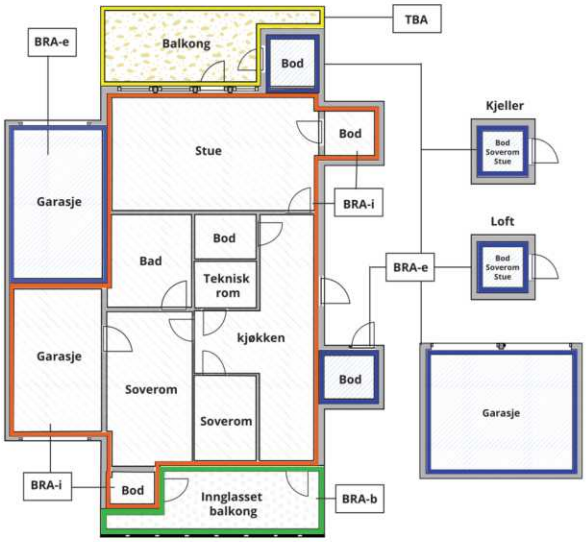
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	79			79	50
1. etasje		5		5	
SUM	**79**	**5**			**50**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, stue/kjøkken med sovealkove, bad/vaskerom., bad ved soverom, bod/garderobe.		
1. etasje		Bod i fellesareal.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Wendy Karen Loren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	355		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rambergveien 39

Hjemmelshaver
Loren Wendy Karen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	28.12.2012		Gjennomgått	30	Nei
Ferdigattest	10.10.2019		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DF7638

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Tønsberg	Oppdragsnr.	13260073
Addresse	Rambergveien 39		
Postnr.	3115	Sted	TØNSBERG
Selgers navn	Wendy Karen Loren		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

35312303

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært fukt i en bod som ikke hører til denne leiligheten i garasje kjeller, som er blitt utbedret av fagfolk hos Selvaag.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
W K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Stue: Måleverdi 16Bq/m3 - Årsmiddelverdi: 12Bq/m3 Sov: Måleverdi 59+14Bq/m3 Årsmiddelverdi: 45Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Skap for gulvvarme anlegg : Det har vært skiftet ventiler i alle skap i samtlige boligenheter grunnet lekkasjer. Ny service avtale er inngått med Terjesen på Teie.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.05.2026

Signert av *Wendy Karen Loren*

Initialer selger:
W K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Deres ref.: Rambergveien 39 (13260073) Vår ref.: 3389-1-14 Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sjøfront Ii
Organisasjonsnr:	922178615
Seksjonseier:	Loren, Wendy Karen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	1003
Bnr.	355

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 042,69,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	250,00	
Kabel-tv	479,00	
Felleskostnader	2 313,69	

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

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Rundhaug pr. e-post: gro.runhaug@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Eyvind Mehl, e-post: sjofrontii@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3389
SAMEIET SJØFRONT II

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SJØFRONT II

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 18:00, Hotell Klubben..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte.

Det vil bli avholdt beboermøte etter årsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SJØFRONT II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner blir valgt på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Per Mehl

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

- Annika Kieding
- Geir Løftamo klevjer

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

- Roar Fogstad
- Vibeke Løftamo Klevjer

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

- Anne Lise Mehl
- Jorunn Hjortesett

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

• Styrets oppgaver og målsetning Styret skal sørge for drift og vedlikehold av sameiet, og forestå den daglige driften av sameiet. Drift innebærer blant annet å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger fortløpende samt ha kontakt med myndigheter og naboer. Det er avhold 7 styremøter i perioden.

• Økonomi. Vår økonomiske status er fortsatt god. Saldo på vedlikeholds konto beløper seg til kr. 490.560,-. Pr. 01.02.25 var innestående beløp på vår driftskonto kr. 140.000,- mens gjennomsnittlige driftskostnader beløper seg til ca. kr. 78.000,-pr.måned. Styrets arbeider med å redusere løpende utgifter begynner nå å bli marginal. Generelle utgifter øker. Det har ikke vært utført ekstraordinære tiltak i 2024.

Logg over hendelser 2024:

• Det er utført Vask, service, reparasjon og vedlikehold av søppel kontainere i bakken utenfor blokkene. Flere av disse er preget av vesentlig slitasje, og trenger reparasjoner i løpet av et par år. Kostnadene ved dette er forholdsvis store og må dekkes av sameiet sammen med Beddingen, som bruker de samme containere.

• Filter er byttet 2 ganger i året i alle 3 ventilasjonsaggregater i Sameiet. GK har fortsatt Serviceavtale, men denne trenger en reforhandling. Avtrekksvifter fra kjøkken hetter trenger etter hvert utskifting, grunnet slitasje og støy fra lager.

Vaktmester.no fortsetter å utføre følgende tjenester:

o Periodisk (Månedlig) kontroll av sprinklersystem samt nødlys som dekker offentlige krav.

o Kontroll av sluk på tak samt rens av sump og lensepumpe ved nedkjørsel til garasje (begge 2 ggr. pr. år). Sistnevnte kostnad deles på alle garasjesameier.

o Snømåking rundt søppel containere og til inngang.

o Kontroll nødlys o Kontroll brannslukkere

o Kontroll Brannsentral

Låssenteret har utført kontroll av lås systemet i fellesarealer.

Xpert har utført termofotografering av alle hoved tavler, for å avdekke evt varmegang i tilkoblingspunkter.

25.02.2025

Roar Fogstad

Styreformann

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat på kr 35 801, som vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 579 402.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SJØFRONT II
ORG.NR. 922 178 615, KUNDENR. 3389

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	857 664	823 416	830 000	830 000
Andre inntekter	3	102 801	0	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**960 465**	**823 416**	**850 000**	**850 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 720	-6 619	-6 600	-7 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-86 910	-82 540	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-2 441	-2 971	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-245 689	-166 320	-153 000	-157 000
Forsikringer		-60 909	-52 932	-56 000	-67 000
Energi/fyring	9	-92 958	-124 307	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 792	-137 953	-135 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-209 369	-75 520	-99 000	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-942 068**	**-745 441**	**-813 880**	**-836 000**
DRIFTSRESULTAT		**18 397**	**77 975**	**36 120**	**14 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 404	10 283	16 000	16 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 404**	**10 283**	**16 000**	**16 000**
ÅRSRESULTAT		**35 801**	**88 258**	**52 120**	**30 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		35 801	88 258		

SAMEIET SJØFRONT II
ORG.NR. 922 178 615, KUNDENR. 3389

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		13 571	11 851
Restanser felleskostnader/kundefordringer		-13 571	-10 493
Andre kortsiktige fordringer		0	3 927
Driftskonto OBOS-banken		175 847	224 870
Sparekonto OBOS-banken		440 922	425 542
Sparekonto OBOS-banken II		49 638	450
SUM OMLØPSMIDLER		**666 407**	**656 146**
SUM EIENDELER		**666 407**	**656 146**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		579 402	543 602
SUM EGENKAPITAL		**579 402**	**543 602**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 571	11 851
Leverandørgjeld		21 257	52 202
Garasjeregnskap	12	47 177	48 492
Annen kortsiktig gjeld	13	5 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**87 005**	**112 545**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**666 407**	**656 146**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 11.03.2025
Styret i Sameiet Sjøfront II

Roar Fogstad /s Petter Nordal /s Geir Løftamo Klevjer /s

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	719 712
TV/Internett	137 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**857 664**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	728
Viderefakturering vedr søppelcontainere	102 074
SUM ANDRE INNTEKTER	**102 801**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-258
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 441**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 758
Drift/vedlikehold VVS	-74 377
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 551
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 765
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-245 689**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-66 377
Fjernvarme	-26 581
SUM ENERGI / FYRING	**-92 958**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-119 698
Vaktmestertjenester	-24 481
Renhold ved firmaer	-46 890
Andre fremmede tjenester	-5 023
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kontorkostnader	-229
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 731
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-6 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-209 369**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i Obos banken	758
Renter av sparekonto i Obos banken	15 380
Renter av sparekonto garasje i Obos banken	1 146
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	120
SUM FINANSINNTEKTER	**17 404**

NOTE: 12

GARASJEREGNSKAP

Akonto	-56 660
Parkeringsleie	-68 180
Sum inntekter	-124 840
Diverse	51
Drift/Vedlikehold	78 602
Fjernvarme	7 773
Forsikring	12 475
Strøm og nettleie	27 254
Diverse	94 354
Sum kostnader	220 509
Resultat garasjeregnskap 2023	-48 492
Akkumulert resultat 31.12.2024 (UB31.12.)	47 177

SUM GARASJEREGNSKAP	**47 177**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt lønn, utbetales i 2025	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SJØFRONT II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SJØFRONT II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CCFUX-KZ6VU-BA5TZ-BYG7S-SYKGO-22ZG4

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 13:51:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CCFUX-KZ6VU-BA5TZ-BYG7S-SYKGO-22ZG4

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 3389 **Selskapsnavn:** SAMEIET SJØFRONT II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SJØFRONT II

Organisasjonsnummer: 922178615
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Hotell Klubben..

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, foreslått. Som protokollvitner ble Annika Kieding og Vibeke Løftamo Klevjer foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Mehl

Følgende stilte til valg:
Per Mehl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Annika Kieding
Geir Løftamo klevjer

Følgende stilte til valg:
Annika Kieding
Geir Løftamo klevjer

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Roar Fogstad
Vibeke Løftamo Klevjer

Følgende stilte til valg:
Roar Fogstad
Vibeke Løftamo Klevjer

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jorunn Hjortesett

Anne Lise Mehl

Følgende stilte til valg:
Jorunn Hjortesett
Anne Lise Mehl

Protokollen signeres av:
Møteleder: Jens Philip Bratland /s/
Protokollvitne 1: Annika Kieding /s/
Protokollvitne 2: Vibeke Løftamo Klevjer /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Verv:	Navn:	Valgt for:
Leder	Per Mehl	2025 – 2027
Styremedlem	Annika Kieding	2025 – 2027
Styremedlem	Geir Løftamo klevjer	2025 – 2027
Varamedlem	Roar Fogstad	2025 – 2026
Varamedlem	Vibeke Løftamo Klevjer	2025 – 2026

VEDTEKTER
for

30.04.18

SAMEIET SJØFRONT II
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

Revidert iht ny lov om eierseksjoner fra 01.01.18.
.

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Sjøfront II er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 1003, bnr. 355 i Tønsberg kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 30.04.18 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

4.2 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

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

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles mellom seksjonene som disponerer parkeringsplass med en lik andel pr. plass, jfr også § 22

Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann fordeles mellom seksjonene i henhold til målt forbruk.

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

Det betales ikke felleskostnader for seksjonene før de er ferdigbygd og tas i bruk.

§ 8
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseieres bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

A) 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

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

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

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer, samt to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Årsmøtets vedtak

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.

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.

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

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

(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:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseieree 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.

§ 16
Møteledelse og avstemning. Årsmøtet

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.

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.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon stemmer etter sin sameierbrøk.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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.

§ 17
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 19
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 21
Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)

Sameiet har avsatt 2 HC- plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede, dette fremgår av vedtektene for garasjesameiet Sjøfront II gnr 1003/bnr. 357. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av plass dersom det kommer en ny seksjonseier som disponerer p-plass med et slikt behov, jfr vedtekter for garasjesameiet § 6.

§ 22
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av anleggseiendom (p-kjeller)

Parkeringsplasser og boder med kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget utgjør en egen anleggseiendom gnr 1003/bnr 357. Anleggseiendommen blir et eget tings rettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Utbygger fastsetter egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv. for anleggseiendommen.

Styret i Sameiet Sjøfront II er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendommen , med mindre de ideelle eierne i anleggseiendommen velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Sjøfront II ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Sjøfront II sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendommen bestående av garasjeanlegg med kjøre- adkomstarealer, skal seksjonseierne i denne betale utgifts bidrag, iht sin eierbrøk. Inntekter og kostnader vedr. anleggseiendommen bør føres i et eget underregnskap under Sameiet Sjøfront og Sameiet Sjøfront II sitt regnskap.

De ideelle eierne av anleggseiendommen skal dekke alle kostnader forbundet med anleggseiendommen, herunder innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes anleggseiendommen.

§ 22
Midlertidig bestemmelse i byggetiden for prosjektet Sjøfront

Sameiet Sjøfront II er et byggetrinn i en planlagt utbygging av Kaldnes Brygge i Tønsberg. I byggeperioden frem til ferdigstillelse av siste byggetrinn, har utbygger rett til nødvendig adkomst over sameiets eiendom i forbindelse med utbyggingen, herunder adkomst gjennom parkeringsareal i kjeller. Utbygger kan pålegge seksjonseiere midlertidig eller permanent flytting av parkeringsplasser i kjeller i forbindelse med flytting av kjørebaner/adkomst i kjelleren.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Selvaag Bolig Vestfold AS.

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
Garasjesameiet Sjøfront II (M3, M4, M5)

Gnr.1003, bnr. 357, i Tønsberg kommune
Fastsatt av utbygger Kaldnes Brygge AS som opprinnelig hjemmelshaver/utbygger

§ 1
Navn

Sameiets navn er Garasjesameiet Sjøfront II.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.1003, bnr. 357 i Tønsberg som er en anleggseiendom med bestående av biloppstillingsplasser og boder med kjørebane og adkomstarealer.

Sameierne eier en ideell andel av eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av eiendommen.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 2/ 99, til sammen 78/99
1 andel for bod, hver utgjørende 1/99, til sammen 21/99

Totalt 99/99 deler.

Sameiet inkluderer bod for sykkelparkering for Sameiet Signaturen (gnr 1003 bnr 356snr 1 til og med snr 22 i Tønsberg kommune. Sykkelparkeringen er til eksklusiv bruk for seksjonene i Sameiet Signaturen, med tilhørende plikt til drift og vedlikehold.

3
Formål

Formåler er å drifte og forvalte eiendommen, biloppstillingsplasser, og boder og parkeringsareal med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser og/eller bod(er) i anleggseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret i Sameiet Sjøfront II/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser eller boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser, og parkeringsreglement fastsatt av styret for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Sjøfront og Signaturen" og/eller opprinnelig hjemmelshaver Kaldnes Brygge AS vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i eiendommen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Sjøfront II eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser eller boder i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass og bod er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel med bruksrett til p-plass i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Signaturen eller i Sameiet Sjøfront II ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet Signaturen, Sameiet Sjøfront II eller Sameiet Sjøfront I.

Ved evt salg av eierandel med bruksrett til p-plass med bod i bakkant vil ikke eier av eierandel med bruksrett til bod kunne kreve eksklusiv adkomst til bod.

Eierandel med bruksrett til bod følger med tilknyttet boligseksjon ved salg. Eierandel med bruksrett til bod kan ikke omsettes, med mindre den aktuelle seksjon eier mer enn en bod.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan Sameiet Signaturen, Sameiet Sjøfront II eller Sameiet Sjøfront I kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Signaturen eller Sameiet Sjøfront II og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Utsendelse kan skje elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Inntil sameiermøtet velger styre, skal styret bestå av den til enhver tid sittende styreleder i Sameiet Signaturen og Sameiet Sjøfront II.

Det tilligger Sameiet Sjøfront II å sørge for vedlikehold, drift og administrasjon av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov,

vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameiere med bruksrett til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres. Det skal ikke betales felleskostnader for eierandel med bruksrett til bod.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass. Innbetaling av felleskostnader skal foretas til Sameiet Sjøfront II.

Det tilligger Sameiet Sjøfront II å føre underregnskap for inntekter og kostnader forbundet med eiendommen.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Kaldnes Brygge AS, den _____

Vedlegg 1 – oversikt over fordeling p-plasser og boder pr 02.04.19



Gnr.: **1003** Bnr.: **355/ 356/357** Adresse: **Rambergveien 37 (M3), Rambergveien 39 (M4) og Rambergveien 41 (M5) Kaldnes, Tønsberg**

Arkitekt:	Prosjekt:		Dato:	Sign.:	Tittel tegning:	Tegningsnr.:
SPIR Rambergveien 1 Postboks 18 3119 Tønsberg Tlf.: 333 81 880 post@spir.no	16040 KALDNES HUS M3, M4 OG M5	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	02.04.19	KJ	Kjeller oversikt hus M3-M4-M5	A-M3-M4-S-11
			Målestokk: 1:200	Kontroll: MSM		

HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Sjøfront II

Vedtatt på årsmøte 31.03.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i

husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 mandag til fredag. I helg og helligdager mellom kl. 23.00 og 09.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden og brannsikkerhet i garasje og fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, dette inkluderer sko, skostativ etc.
Det er tillatt med én pyntegjenstand ved inngangspartiet til hver leilighet.

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 og er pliktig til å informere om skade. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Vi ber om at nye skader rapporteres fortløpende til styret.

I felles garasjeanlegg er det kun bil/motorsykkel og tilbehør til bil/motorsykkel som skal lagres. Med tilbehør menes eksempelvis takstativ/skistativ/skiboks, ikke brannfarlige verktøy samt dekk og hjul.
Kajakk/kano som kan festes forsvarlig i taket uten å påvirke sprinklersystemets brannfunksjon eller skjerme nødlys tillates.

Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noen slag i garasjeanlegget.
Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig og ordentlig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

§ 4. Bruk og vedlikehold av terrasser/balkonger

Montering av markiser, levegger, utelamper, etc. skal. ikke monteres uten godkjenning fra styret. Dette for å bevare et enhetlig uttrykk på fasaden.

Terrassene og balkongene er vindutsatt og beboerne må tilse at gjenstander ikke blåser vekk.

Vindusvask og vask av balkongglass gjennomføres i regi av sameiet, men faktureres hver enkelt seksjonseier. Utføres 2-3 ganger i året avhengig av behov. Leiligheter hvor man selv kan vaske vinduer utvendig uten stillas, er ikke pliktig til å delta på felles vask, men er da ansvarlig for å gjennomføre tilsvarende renhold selv. Dette innebærer at front i M3 og M4 etasje 2-6 må være med på felles vask. Fellesområder dekkes sameiet.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, balkonger eller utenfor egen inngangsdør.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall, fordelt på papp/papir, matavfall, restavfall og glass/metall. Anbefalt å benytte minst 2 spesialposer til matavfall for å unngå søl.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er forbudt å lagre gassbeholder under bakkenivå.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres på årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602340639
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971589019	KALDNES BRYGGE AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	1003	355

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	355	0	1	78 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	2	59 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	3	98 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	4	80 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	5	98 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	6	80 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	7	98 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	8	80 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	9	117 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	10	92 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	11	117 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	12	91 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	13	59 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	14	78 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	15	75 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	16	98 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	17	80 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	18	98 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	19	91 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	355	0	20	116 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	21	91 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	22	116 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	355	0	23	91 / 2197	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	355	0	24	116 / 2197	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 712 081
30 APR 2018
STATENS KARTVERK

Inger Marie [illegible] Unb

TØM SKJEMA

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet 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	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	1003	355		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
971 589 019	Kaldnes Brygge AS	1/1

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

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	78	B	16	B	98		31				46			
2	B	59	B	17	B	80		32				47			
3	B	98	B	18	B	98		33				48			
4	B	80		19	B	91		34				49			
5	B	98	B	20	B	116		35				50			
6	B	80		21	B	91		36				51			
7	B	98	B	22	B	116		37				52			
8	B	80		23	B	91	B	38				53			
9	B	117		24	B	116		39				54			
10	B	92		25				40				55			
11	B	117	B	26				41				56			
12	B	91		27				42				57			
13	B	59	B	28				43				58			
14	B	78	B	29				44				59			
15	B	75	B	30				45				60			

SUM TELLERE 2197 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 2197

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

p.f.

Karianne Hoffart
Advokat

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

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

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er 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 fastatt vedtekter.

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner [7]
OSLO 14/12 -17	e.f. Karianne Hoffart Advokat KALDNES BRYGGE AS ORG. NR 971 589 019	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

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

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [8]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

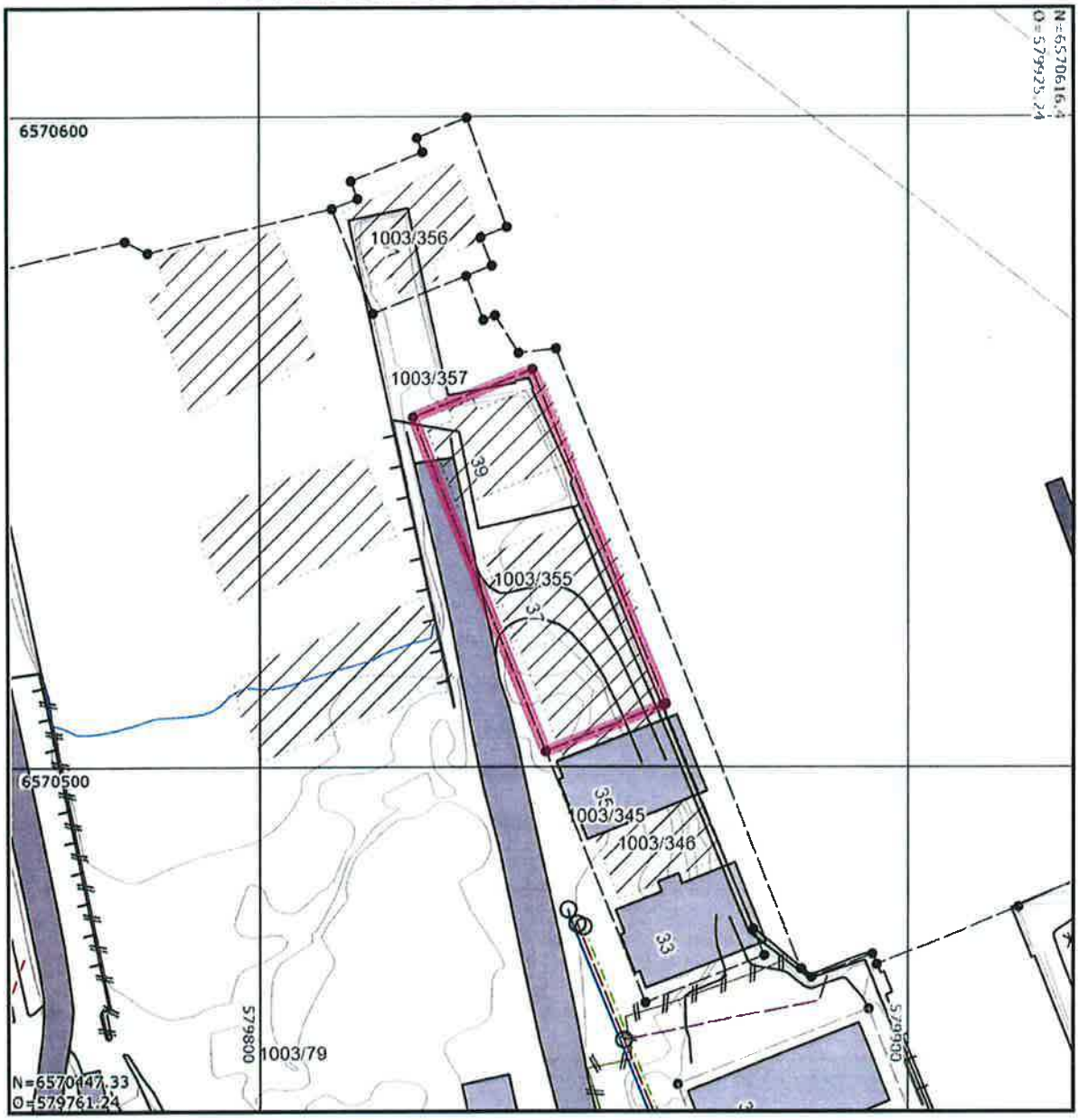
Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
1003	355			i Tønsberg kommune

Dato	Stempel og underskrift
24/04-18	TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG

Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon 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 tillegsdel 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).

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse:

Dato: 19/12-2017

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/355/0/0

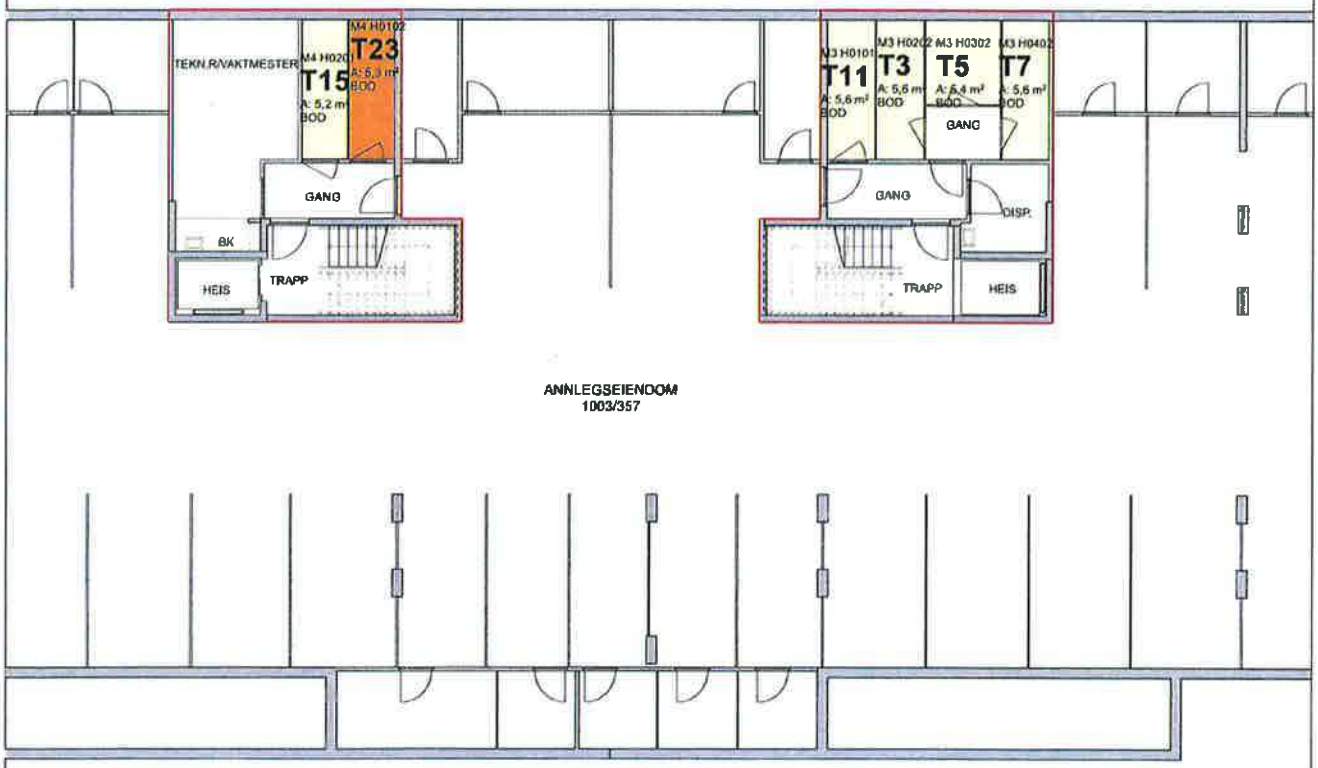
UTM32 Euref89

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

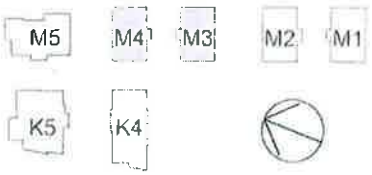
Målestokk 1:1000

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



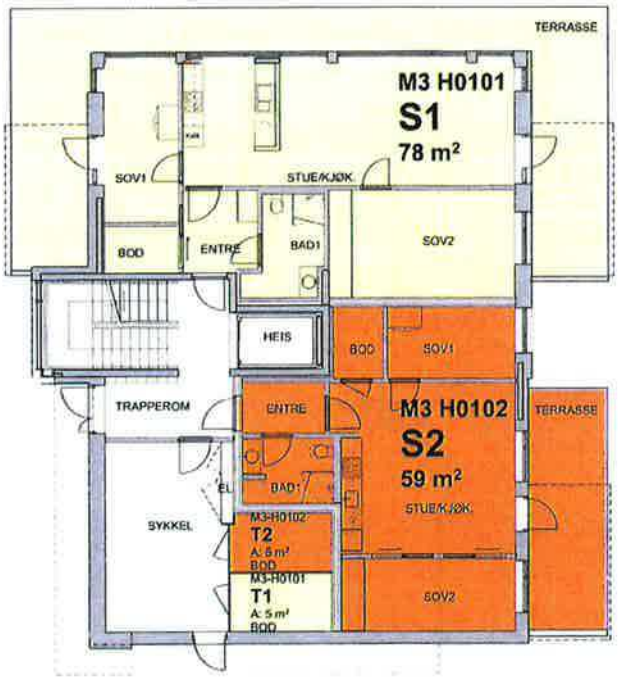
ANNLEGGSEIENDOM
1003/357

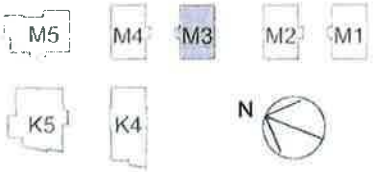
BYGNING:



Gnr.: 1003 Bnr.:355/ Adresse: **Rambergveien 37 (M3), Rambergveien 39 (M4) og Rambergveien 41 (M5) Kaldnes, Tønsberg**

Arkitekt: SPIR	Rambergveien 1 Postboks 16 3119 Tønsberg Tlf.: 333 61 660 post@spir.no	Prosjekt: 18040 KALDNES -HUS M3 OG M4 BJØRFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	Dato: 14.11.17 Målestokk: 1:200	Sign.: KJ Kontroll: MSM	Tittel tegning: Seksjonering Kjeller hus M3 og M4	Arkivnr.: S-100





GNR 1003 BNr: 365 Adresse Rambergveien 17

Arkitekt: SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Prosjekt: 16040 KALDNES - HUS M3 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	Dato: 14.11.17 Målestokk: 1:200	Sign.: KJ Kontroll: MSM	Tittel tegning: Seksjonering 1. Etasje	Tegningsnr.: A-M3-S-101 GNR/BNR: 1003/355



BYGNING:

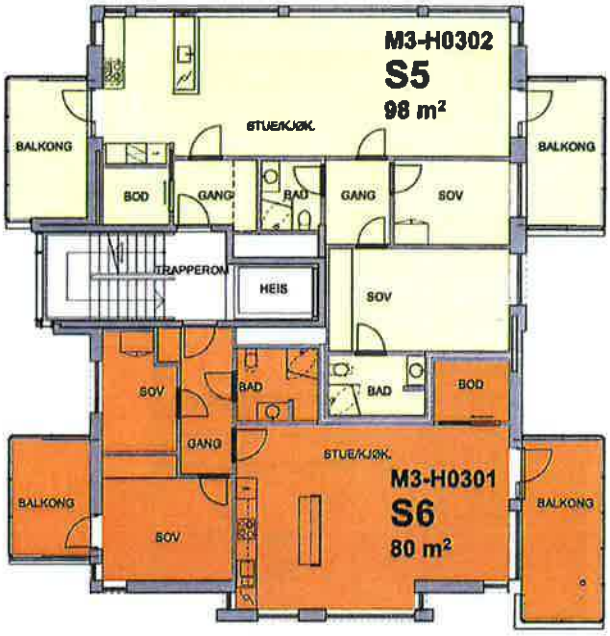
M5 M4 M3 M2 M1

K5 K4

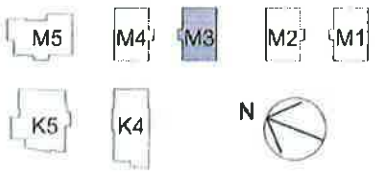
N

Gnr.: 1003 Bnr.: 355 Adresse: Rambergveien 37 Kaldnes, Tønsberg

Arkitekt: SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Prosjekt: 16048 KALDNES - HUS M3 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	Dato: 14.11.17 Målestokk: 1:200	Sign.: KJ Kontroll: MSM	Tittel tegning: Seksjonering 2. Etasje	Tegningsnr.: A-M3-S-102 GNR/BNR: 1003/355



BYGNING:



Gnr.: 1003 Bnr.: 355 Adresse: Rambergveien 37 Kaldnes, Tønsberg

Arkitekt: SPIR Rambergveien 1, 3110 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 60, post@spir.no	Prosjekt: 16040 KALDNES - HUS M3 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	Dato: 14.11.17 Målestokk: 1:200	Sign.: KJ Kontrol: MSM	Tittel tegning: Seksjonering 3. Etasje	Tegningsnr.: A-M3-S-103 GNR/BNR: 1003/355



BYGNING:

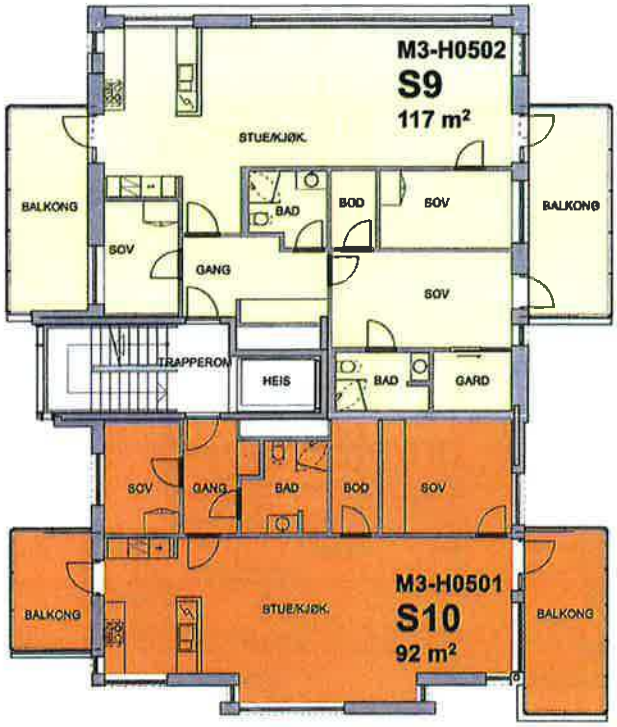
M5 M4 M3 M2 M1

K5 K4

N

Gnr.: 1003 Bnr.: 355 Adresse: Rambergveien 37 Kaldnes, Tønsberg

Arkitekt: SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Prosjekt: 16040 KALDNES - HUS M3 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	Dato: 14.11.17 Målestokk: 1:200	Sign: KJ Kontroll: MSM	Tittel tegning: Seksjonering 4. Etasje	Tegningsnr.: A-M3-S-104 GNR/BNR: 1003/355



BYGNING:

M5 M4 M3 M2 M1

K5 K4

N

Gnr.: 1003 Bnr.: 355 Adresse: Rambergveien 37 Kaldnes, Tønsberg

Arkitekt: SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Prosjekt: 16040 KALDNES - HUS M3 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	Dato: 14.11.17 Målestokk: 1:200	Sign: KJ Kontrol: MSM	Tittel tegning: Seksjonering 5. Etasje	Tegningsnr.: A-M3-S-105 GNR/BNR: 1003/355



BYGNING:

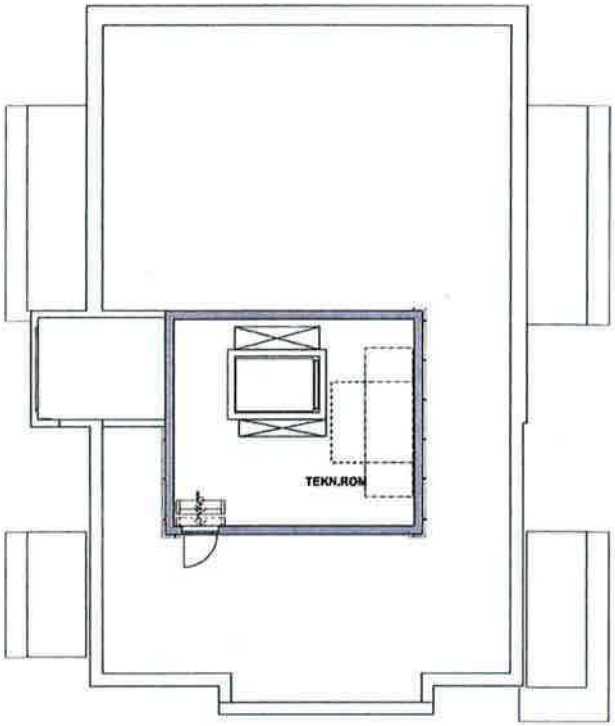
M5 M4 M3 M2 M1

K5 K4

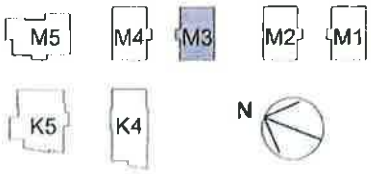
N

Gnr.: 1003 Bnr.: 365 Adresse: Rambergveien 37 Kaldnes, Tønsberg

Arkitekt: SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Prosjekt: 16040 KALDNES - HUS M3 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	Dato: 14.11.17 Målestokk: 1:200	Sign: KJ Kontroll: MSM	Tittel tegning: Seksjonering 6. Etasje	Tegningsnr.: A-M3-S-106 GNR/BNR: 1003/365

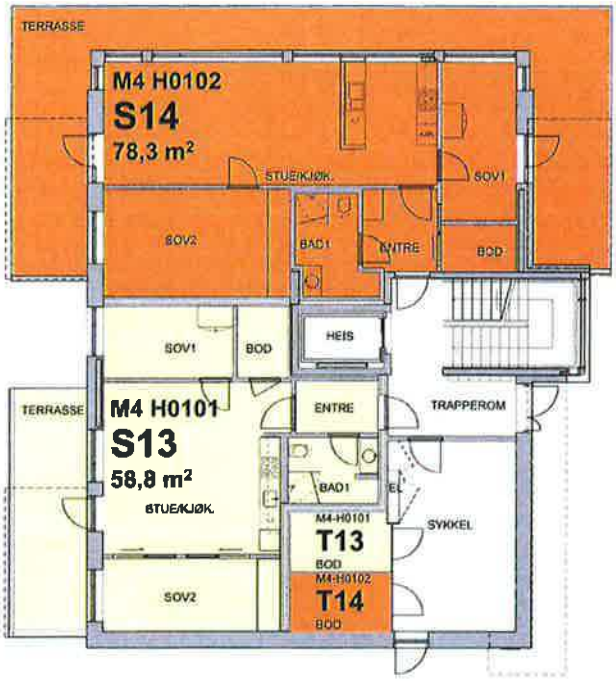


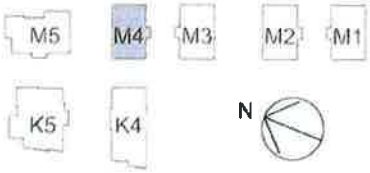
BYGNING:



Gnr.: 1003 Bnr.: 356 Adresse: Rambergveien 37 Kaldnes, Tønsberg

Arkitekt	Prosjekt		Dato	Sign.	Tittel tegning	Tegningsnr.
SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 35 18 80, post@spir.no	16040 KALDNES - HUS M3 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	14.11.17 Målestokk: 1:200	KJ Kontrollt: MSM	Seksjonering 7. Etasje	A-M3-S-107 GNR/BNR: 1003/355





GNR 1003 BNr 355 Rambergveien 39

Arkitekt	Prosjekt		Dato	Sign.	Tittel tegning	Tegningsnr.
SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 36 18 80, post@spir.no	16040 KALDNES - HUS M4 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	14.11.17 Målestokk: 1:200	KJ Kontroll: MSM	Seksjonering 1. etasje	A-M4-S-101



M5 M4 M3 M2 M1

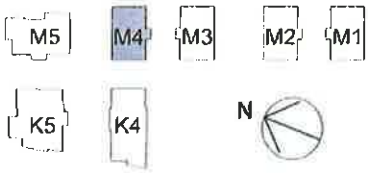
K5 K4

N

Gnr.: 1003 Bnr.: 358 Adresse: Rambergveien 39 Kaldnes, Tønsberg

Arkitekt:	Prosjekt:		Dato:	Sign:	Tittel tegning:	Tegningsnr.:
SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 35 16 80, post@spir.no	16040 KALDNES - HUS M4 GJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	14.11.17 Målestokk: 1:200	KJ Kontroll: MSM	Seksjonering 2. etasje	A-M4-S-102

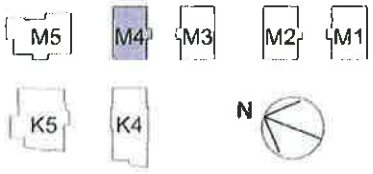




Gnr.: 1003 Bnr.: 355 Adresse: Rambergveien 39 Kaldnes, Tønsberg

Arkitekt:	Prosjekt:		Dato:	Sign.:	Tittel tegning:	Tegningsnr.:
SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 35 18 80, post@spir.no	16040 KALDNES - HUS M4 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	14.11.17 Målestokk: 1:200	KJ Kontrol: MSM	Seksjonering 3. etasje	A-M4-S-103

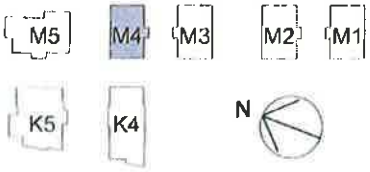




Gnr.: 1003 Bnr.: 355 Adresse: Rambergveien 39 Kaldnes, Tønsberg

Arkitekt: SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 16 60, post@spir.no	Prosjekt: 16040 KALDNES - HUS M4 BJØRNT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	Dato: 14.11.17 Målestokk: 1:200	Sign.: KJ Kontrollt: MSM	Tittel tegning: Seksjonering 4. etasje	Tegningsnr.: A-M4-S-104

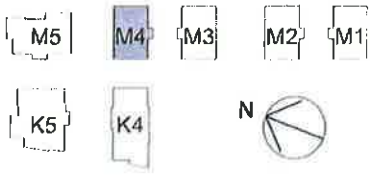




Gnr.: 1003 Bnr.: 365 Adresse: Rambergveien 39 Kaldnes, Tønsberg

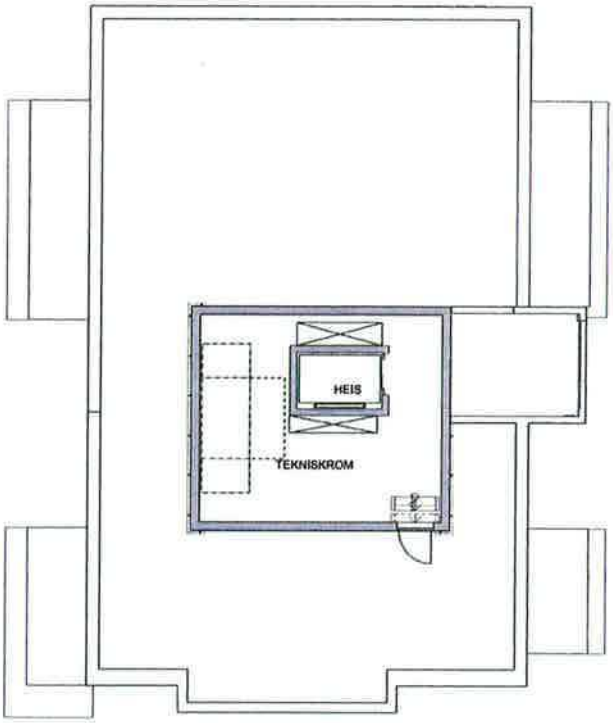
Arkitekt: SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Prosjekt: 16040 KALDNES - HUS M4 BJØRVIKA TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	Dato: 14.11.17 Målestokk: 1:200	Sign: KJ Kontrol: MSM	Tittel tegning: Seksjonering 5. etasje	Tegningsnr.: A-M4-S-105

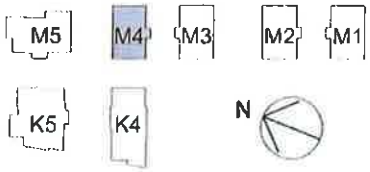




Gnr.: 1003 Bnr.: 355 Adresse: Rambergveien 39 Kaldnes, Tønsberg

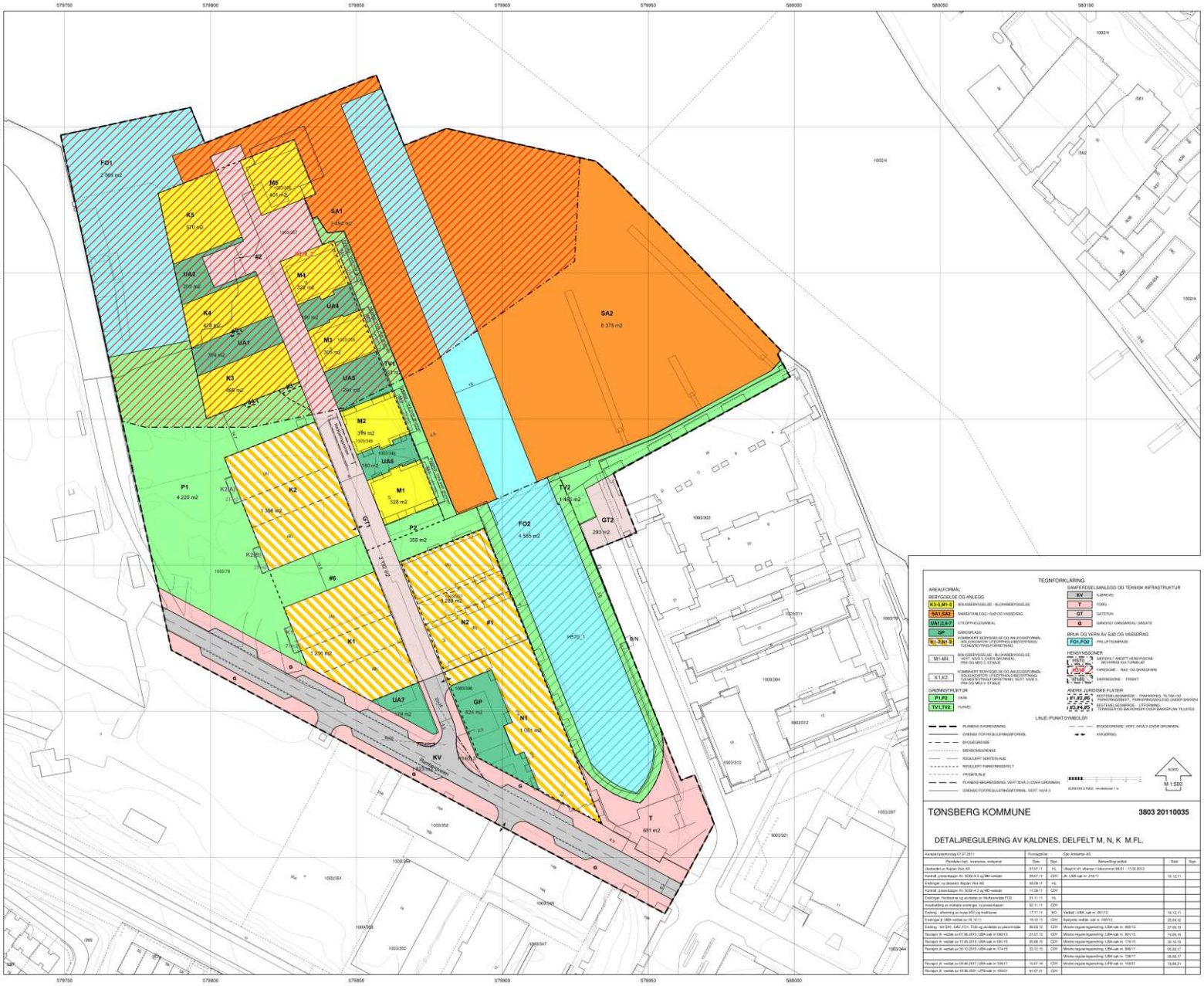
Arkitekt	Prosjekt		Dato	Sign.	Tittel tegning	Tegningsnr.
SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 90, post@spir.no	16040 KALDNES - HUS M4 SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	14.11.17 Målestokk: 1:200	KJ Kontroll MSM	Seksjonering 6. etasje	A-M4-S-106





Gnr.: 1003 **Bnr.: 355** **Adresse: Rambergveien 39 Kaldnes, Tønsberg**

Arkitekt	Prosjekt		Dato	Sign.	Tittel tegning	Tegningsnr.
SPIR Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 35 18 80, post@spir.no	**18040 KALDNES - HUS M4** SJØFRONT TRINN 2 RAMBERGVEIEN, KALDNES, TØNSBERG	SELVAAG BOLIG SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS	14.11.17 Målestokk: 1:200	KJ Kontrol: M&M	Seksjonering 7. etasje, tekn. rom	A-M4-S-107



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- K1-3,M1-5 – BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE
- SA1,SA2 – SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG
- UA1,2,4-7 – UTEOPPHOLDSAREAL
- GP – GARASJEANLEGG
- K1-3,N1-3 – KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL, BOLIGKONTOR, UTEOPPHOLDSBEBYGGELSE, SERVERING, KULTURELT FORMÅL, UTFART, NIVÅ 3 (OVER GRUNNEN)
- M1-M5 – BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE, MAKS BYGGEHØYDE 11 MOH OG MØNE 2 ETASJER
- K1,K2 – KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL, BOLIGKONTOR, UTEOPPHOLDSBEBYGGELSE, SERVERING, KULTURELT FORMÅL, UTFART, NIVÅ 3, MAKS BYGGEHØYDE 11 MOH OG MØNE 2 ETASJER

GRØNNSTRUKTUR

- P1,P2 – PARK
- TV1,TV2 – TUPPEI

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV – KJØREVEI
- T – TORG
- GT – GATETUN
- G – GANGVEI/ GANG-/SYKKELVEI/ GÅGATE

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- FO1,FO2 – FRILUFTSOMRÅDE

HENSYNSSONER

- H570 – SIKRING AV ANGITT HENSYNSONE – BEVARING KULTURMILJØ
- H530 – HENSYNSONE – FARE- OG SIKKERHETSONE
- H740 – SIKRINGSSONE – FRISIKT

ANDRE JURIDISKE FLATER

- #1,#2,#5 – BESTEMMELSESOMRÅDE – TAKFORMER, TILTAK OG BYGNINGSKONSTRUKSJONER SOM KAN TILLATES UNDER BAKKEN
- #3,#4,#5 – BESTEMMELSESOMRÅDE – UTFORMING
- 1 – TERRASSER OG BALKONGER OVER BAKKEPLAN TILLATES

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT PARKERINGSEFFEKT
- PROSJEKTILINJE
- PLANENS BEGRENSNING, VERT.NIVÅ 3 (OVER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL, VERT. NIVÅ 3
- BYGGEGRENSE, VERT. NIVÅ 3 (OVER GRUNNEN)
- AVKJØRSEL

NORD

M 1:500

TØNSBERG KOMMUNE

3803 20110035

DETALJREGULERING AV KALDNES, DELFELT M, N, K M.FL.

Kartgrunnlag 07.07.2011	Forslagsstiller:		Sjø Arkitektur AS		
Plandata/Kart, leveranse, revisjoner	Dato	Sign	Behandling/vedtak	Dato	Sign
Godkjent av Asplan Viak AS	07.07.11	HL	Utvalg III vft. alternativ i tidsskjemaet 08.01 - 17.08.2012		
Kartdat. prosesskopier iht. SOSI 4.2 og MD-veiledn	09.07.11	CØV	Jf. URA-sak nr. 216/11	18.12.11	
Endringer, ny datasett Asplan Viak AS	09.09.11	HL			
Kartdat. prosesskopier iht. SOSI 4.2 og MD-veiledn	11.09.11	CØV			
Endringer, flomfarlige sig utvidelse av flomfarlig sone FO2	31.11.11	HL			
Innarbeiding av mindre endringer og prosesskopier	02.11.11	CØV			
Endring - utforming av hvite PCV og fritaksone	17.11.11	WO	Vedtatt i URA, sak nr. 251/12	10.12.11	
Endringer jf. URA vedtak pr. 19.12.11	19.12.11	CØV	Nyopptatt vedtak, sak nr. 159/13	25.04.13	
Endring - tidl SA1, SA2, FO1, FO2 og utvidelser av planområde	09.09.13	CØV	Mindre regulert bygendring, URA-sak nr. 89/13	07.06.13	
Revisjon A vedtak av 07.06.2013, URA-sak nr 089/13	21.07.13	CØV	Mindre regulert bygendring, URA-sak nr. 35/14	19.06.14	
Revisjon B, vedtak av 15.05.2015, URA-sak nr 050/15	20.08.15	CØV	Mindre regulert bygendring, URA-sak nr. 174/15	22.10.15	
Revisjon B, vedtak av 20.10.2015, URA-sak nr 174/15	22.12.15	CØV	Mindre regulert bygendring, URA-sak nr. 206/17	05.05.17	
			Mindre regulert bygendring, URA-sak nr. 128/17	06.09.17	
Revisjon B, vedtak av 06.06.2017, URA-sak nr 128/17	19.07.18	CØV	Mindre regulert bygendring, UPR-sak nr. 109/21	15.06.21	
Revisjon B, vedtak av 15.06.2021, UPR-sak nr 109/21	01.07.21	CØV			

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

PLANID 0704 20110035

§ 1
PLANENS HENSIKT

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

§ 2
REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

Området reguleres til:

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

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

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

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

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

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

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering (§ 12-7, 2)
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor grense for bebyggelse.
Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Mot offentlig trafikkområde skal hoveddeler av fasadelivet ligge i formålsgrensen.

§ 3.2 Utforming av ny bebyggelse (§ 12-7, 1.)
Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre et helhetlig preg samtidig som bygningene fremstår som variasjoner over samme tema med ekspressive detaljer/ bygningsdeler.

Ny bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha flate tak.

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

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

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

For K1 og K2 tillates utkraging av bygningsvolum inntil 2,5 meter fra 3. etasje over bakkeplan utover viste formålsgrenser på fasadene som vender mot vest (vertikalnivå 3). Balkonger kan overskride byggegrensene og utkragede bygningsvolum med inntil 1,7 meter fra 2. etasje over bakkeplan og oppover, dersom det ikke er til hinder for trafikken. I 2. etasje på fasadene som vender mot vest tillates balkonger kraget ut inntil 2.5 meter ut over formålsgrensen.

§ 3.5 Arealbruk i 1. etasje (§12-7, 2.)
Utadrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommet skal legges på bakkeplan/ 1. etasje. Adkomst til slik virksomhet skal legges til gaterommet.

§ 3.6 Felles uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7,2)
Krav til felles uteoppholdsareal for boliger er 10 m2 pr. boenhet. For felt K5 og M5 kan kravet helt eller delvis dekkes med balkonger/ takterrasser. Eventuelt redusert krav til felles uteoppholdsareal for de minste leilighetene avklares i rammesøknaden.

For K1 og K2 skal det avsettes minimum 900 m2 til felles uteoppholdsareal innenfor byggeområdene og UA7. I tillegg skal det etableres privat uteoppholdsareal på terreng, takterrasse eller balkong for alle boenheter.

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

§ 3.8 Fjernvarme (§12-7,8)
Nybygg skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

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

§ 3.10 Kulturminner (§ 12-7,6)
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre,
tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune
varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.11 Vann, avløp og overvann (§ 12-7)
Utførelse av vann, vei og avløpsanlegg skal gjøres ihht krav fra Bydrift jfr. inngått utbyggingsavtale.

§ 3.12 Støy (§ 12-7, 3)
Bygge- og anleggsvirksomheten skal ikke gi støy som overskrider grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging.
Det tillates overskridelser av grenseverdiene med inntil 10 dB i avgrensede perioder i forbindelse med fjerning av betongplate innenfor K1 og K2. Personer som bor i boliger som får støynivå over grenseverdiene, skal tilbys alternativ innkvartering så lenge overskridelsene pågår.
Det skal utarbeides en plan for støyoppfølging i anleggsfasen for K1 og K2. Dokumentet skal ha en plan for informasjon til naboer og loggføring av klager. Det skal vurderes om det er behov for støymålinger i anleggsperioden. Det bør presiseres når arbeidene skal gjennomføres og gis et anslag over hvor lang tid anleggsfasen vil vare og hvem som er berørt

§ 3. 13 Grunnforhold/ forurensning (§ 12-7, 3 og 12)
Det skal utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av forurensede masser på land og i sjøen.

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

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

§ 3.14 Parkering (§ 12-7, 7)
For boenhetene: Det skal avsettes inntil 0,5 biloppstillingsplass per boenhet. Det skal avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

For kontorareal: Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 75 m2 netto gulvareal.

For forretningsareal: Det skal avsettes inntil 1 biloppstillingsplass og minimum 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 40 m2 netto gulvareal.

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

Det tillates etablert gateparkering i GT1.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

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

§ 3.15 Kotehøyde, gulv 1. etasje
Den laveste monterte vannlåsen skal ikke ligge lavere enn kote + 2.7.

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

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.7 Småbåtanlegg (SA1)
Området kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere. Fra M1-M4 skal det etableres en flytebrygge på minimum 2,5 m som skal være åpen for allmenn ferdsel. Det skal tinglyses rettigheter som sikrer allmennhetens ferdselsrett på flytebryggen.
På bølgebryter nord for M5 skal det tinglyses rettigheter som sikrer allmennhetens ferdselsrett.
Det skal tinglyses en heftelse på småbåthavnen om at båtplasser kun kan eies av hjemmelshavere innenfor den opprinnelige planavgrensningen i plan nr. 65209. Ordlyden i heftelsen skal godkjennes av Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten kommunens samtykke
Innenfor området tillates etablert konstruksjon for å sikre mot påkjørsler fra skip jfr. § 3.16.

§ 4.8 Småbåtanlegg (SA2)
Området kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

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

§ 5
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§ 5.2 Gatetun (GT1 og GT2)
Gatetunene skal bygges på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på forgjengernes vilkår. Fartsdempende tiltak skal innføres og det skal ikke være gjennomgående høydeforskjeller i vegens tverrprofil.

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

§ 6
GRØNNSTRUKTUR

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

§ 6.2 Park (P1 og P2)

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

Opparbeidelsen skal fremgå av utomhusplanen.

§ 7
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Offentlige arealer
Følgende arealer er offentlige: FO1 og FO2.

§ 7.2 Friluftsområde (FO1) (sjøareal utenfor Beddingen)
Området skal holdes åpent for allmennheten. Det tillates ikke motorisert ferdsel. Det tillates ikke opptrekk av båter, midlertidige fortøyinger eller etablering av permanente båtplasser eller lignende. Fortøyinger og konstruksjoner som er knyttet til områdets bruk som friområde tillates.

§ 7.3 Friluftsområde (FO2) (sjøareal i Tørrdokka)
Området skal holdes åpent for allmennheten. Det er tillatt med midlertidig fortøyning.

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

§ 8
ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER

§ 8.1 Parkeringsanlegg # 1 under N1- N2 (inkl. boder og tekniske rom)
Maks. bruksareal (BRA)= 2500 m2.

§ 8.2 Parkeringsanlegg # 2 under K3- K5 og M1- M5 (inkl. boder og tekniske rom)
Maks. bruksareal (BRA)= 5000 m2.

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

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

§ 8.5 Parkeringsanlegg # 6 under K1 - K2 (inkl. boder og tekniske rom)
Maks. bruksareal (BRA) = 3000 m2.

§ 9
HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringssoner - frisikt
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Oppstammede trær tillates.

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

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

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

§ 9.3 Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø
Tørrdokkas form med baugprofil skal bevares.

§ 10
REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, 10)

§ 10.1 Rammesøknad
Før det gis rammetillatelse innenfor hvert delfelt skal følgende foreligge:

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

§ 10.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes
Ved vurdering av evt. støyskjerm langs Kaldnesgaten og Solveien skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Dersom tiltakshaver gjennom en 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.

§ 10.3 Igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende utredninger foreligge:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rita Regbo
By- og arealplansjef

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

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

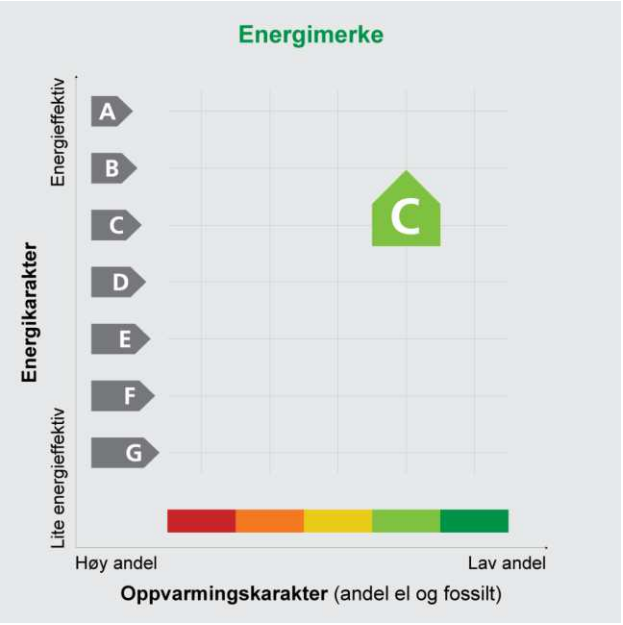
Mindre reguleringsendring av §§ 4.1, 4.5 og 2.6 og nye bestemmelser §§ 8.3 og 8.4 vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 09.06.2017, UBA-sak 126/17

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rambergveien 39
Postnr	3115
Sted	TØNSBERG
Leilighetsnr.	
Gnr.	1003
Bnr.	355
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	300380469
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2018-954091
Dato	03.12.2018



Innmeldt av	Energiconsult/Optihus v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	59,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rambergveien 39
Postnr/Sted: 3115 TØNSBERG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 03.12.2018 11:26:13
Energimerkenummer: A2018-954091
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Energiconsult/Optihus v/ Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Gnr: 1003
Bnr: 355
Seksjonsnr: 14
Festenr:
Bygnnr: 300380469

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6250097283
ByggIdentId	459982860
BruksenhetsIdentId	459982865
AdresseIdentId	463812883
VegAdresseIdentId	200989988
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0704
Gnr.	1003
Bnr.	355
Snr.	14
Fnr.	
Gateadresse	Rambergveien 39
Postnummer	3115
Poststed	TØNSBERG
Bygningsnr.	300380469
Bolignr.	H0102
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	03.12.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	60 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	59 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	59 m²
Totalt BRA	59 m²
Oppvarmet luftvolum	153 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	14,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,65 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,790
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.12.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energiconsult/Optihus
Navn person	Ann-Theres Løchen/Håkon Skatvedt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	39,3
Ventilasjonsvarme	5,3
Varmtvann	29,8
Vifter	6,8
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	111,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7027 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4864 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7027 kWh/år

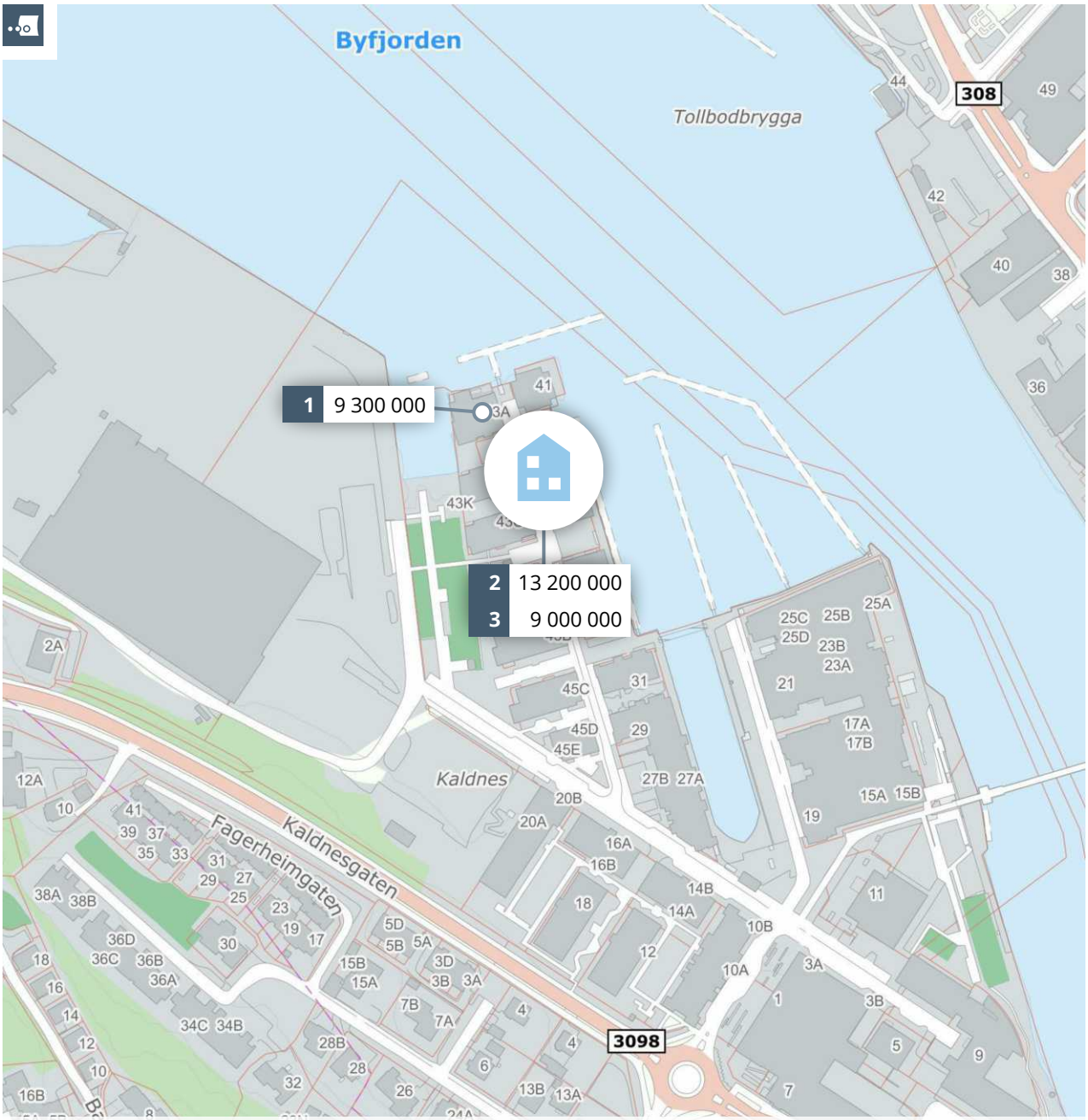
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2778 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4248 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7027 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30 %



Meglers verdivurdering

RAMBERGVEIEN 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 18.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rambergveien 39, 3115 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 1003 BNR 355 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Kaldnes

Verdivurdert til

9 900 000

0	9 900 000	125 316
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	3 043
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rambergveien 43 A 93 m² 2021 6. etg 3 sov	16.09.2025	9 750 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**100 000**
2 Rambergveien 39 117 m² 2019 5. etg 3 sov	27.04.2026	13 000 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**112 821**
3 Rambergveien 39 97 m² 2018 3. etg 2 sov	28.10.2024	9 000 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**92 784**

Helt nede ved vannkanten ligger det nå en helt unik og sexy leilighet for deg som ønsker noe helt utenom det vanlige. Her møter rå industrialisme dyp mystikk, og den åpne løsningen gir leiligheten flytende soner og eksklusiv atmosfære. Rett utenfor leiligheten ligger Byfjorden – kun adskilt av en fantastisk terrasse på ca. 50 kvm med to overbygde områder.

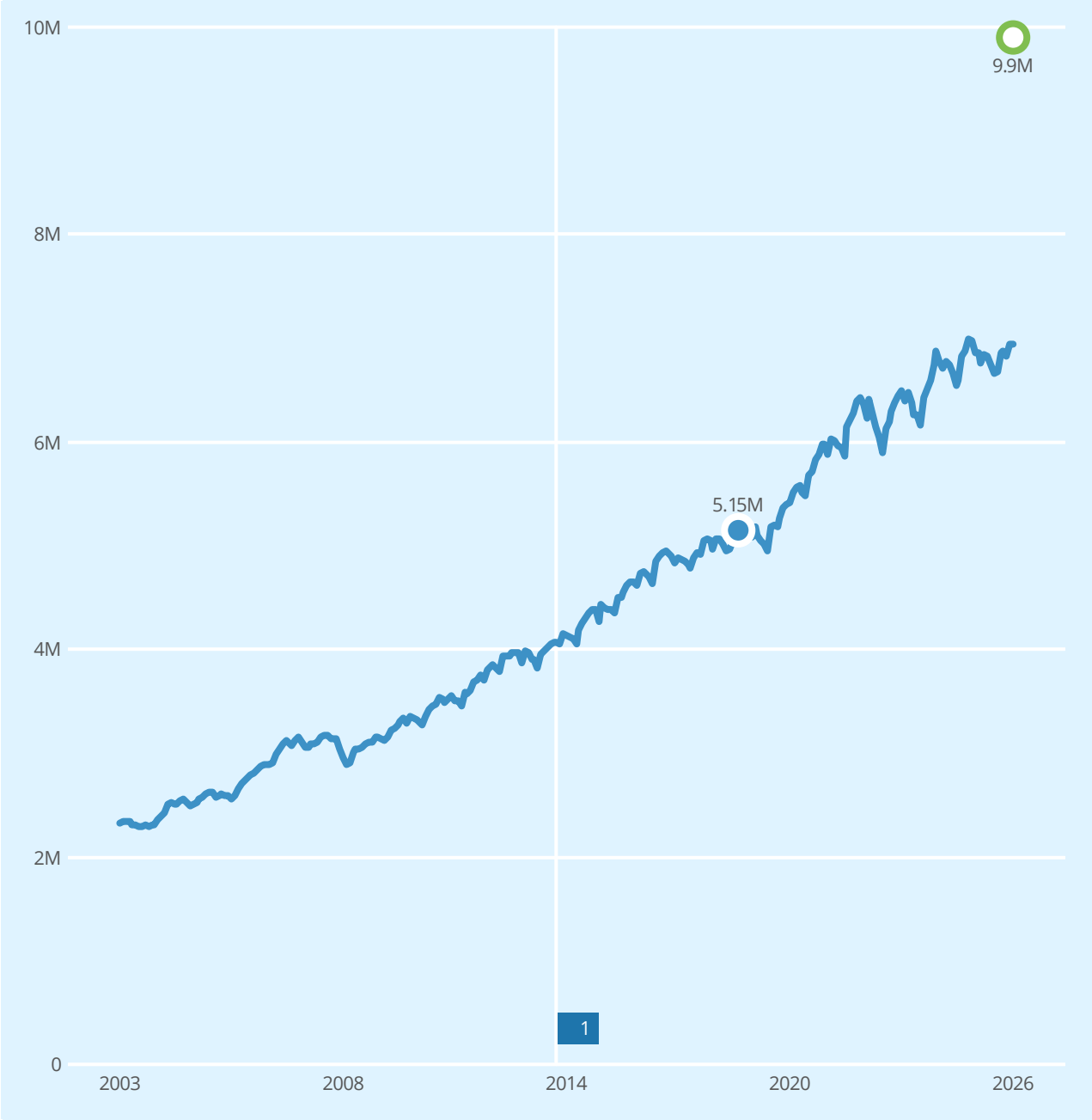
Dype, delikate fargevalg, påkostede løsninger og elegante detaljer gir leiligheten karakter og særpreg, og den åpne planløsningen er gjennomført og original. Stuen og kjøkkenet danner et stilfullt allrom med en stor, tilliggende sovealkove, og kjøkkenet er velutstyrt. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, et bad/wc, en entré og et mindre soverom med terrasseutgang. Lagringsplass finnes i en innebod og i en disponibel bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.03.2019		05.03.2019	-	5 150 000	-	5 150 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prosjektpris, endret en god del og fremstår som helt unik.

Leiligheter til salgs i Kaldnes grunnkrets nå

26
leiligheter til salgs

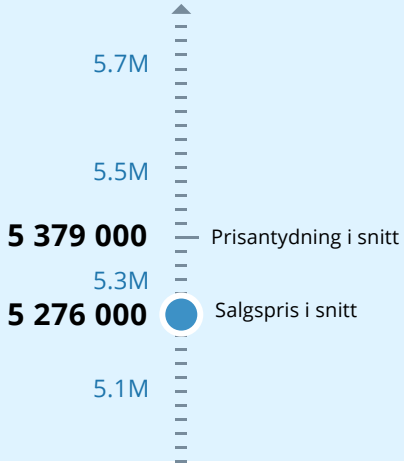


Annonsene har i snitt ligget ute i

77
dager

Leiligheter solgt i Kaldnes grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

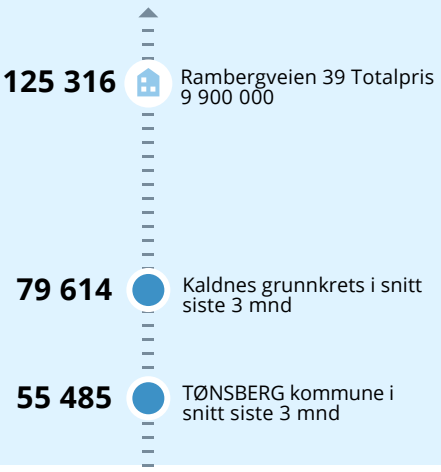


Solgt i snitt i løpet av

101
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Rambergveien 39

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 155 elever, 9 klasser	15 min 1.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Færder videregående skole 750 elever	15 min 1.2 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	15 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kaldnes brygge	7 min
Nedre Langgate 20	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kaldnes Linje 116A, 116B	6 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

BARNEHAGER

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	12 min 1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	19 min 1.6 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge	4 min
Kiwi Foyn	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	10 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	10 min
Tønsberg Vinmonopol	15 min

SPORT

Kaldnesbanen	10 min
Færder VGS - Idrettshall	14 min
Spenst Tønsberg	16 min
WellnessClub Tønsberg	16 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rambergveien 39, 3115 Tønsberg
Gnr. 1003, Bnr. 355, Snr. 14, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
