PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

RAMBERGVEIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Tønsberg	Oppdragsnr.	13260131
Addresse	Rambergveien 18		
Postnr.	3115	Sted	TØNSBERG
Selgers navn	Adrian Ryen A Middelthon		

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?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Straks 12 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

Av hvem?:

Multiluft AS har utført service av ventilasjonsanlegg hvert år utenom 1 eller 2 år siden 2017. sist service var 23.02.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det har ikke vært avvik, det er vanlig service årlig.

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Jeg er ikke helt sikker her, men dette er en relativt ny leilighet så det foreligger vel ferdigattest da? også brukstillatelse for å bo i leiligheten regner jeg med.

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.08.2026

Signert av *Adrian Ryen A Middelthon*

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Rambergveien 18 , 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1003, bnr. 350, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21041-2994 **Eiendomsverdi ref nr:** JU1411

Autorisert foretak: Onsrud Taksering 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.

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig



Jens Martin Onsrud

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Leilighet i boligblokk oppført i 2017, tilknyttet sameie
I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet.
De fleste utvendige og felles konstruksjoner er dermed ikke vurdert i denne rapporten.
Det medfølger en lagringsbod på ca 4 m2 i kjelleren.
Balkong på ca 5 m2 med tilgang fra stue/kjøkken.
Boligen har fått ny screen solskjerming på stuevindu i 2026, for øvrig er boligen slik den ble bygget.
Det vises for øvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.

Slett inngangsdør.

Balkong på ca 5 m2 med tilgang fra stue/kjøkken.
Dekke av tre.
Rekkverk av glass og metall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av enstavs parkett på gulv, malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører og wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med fliser over benk.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
vannstoppeventil er montert i benkeskap. Komfyrvakt er montert ved ventilator.
Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast vannledninger.
Fordelerskap er montert på bad.
Plast avløpsrør

Balansert ventilasjon, aggregat er montert i himling på bad

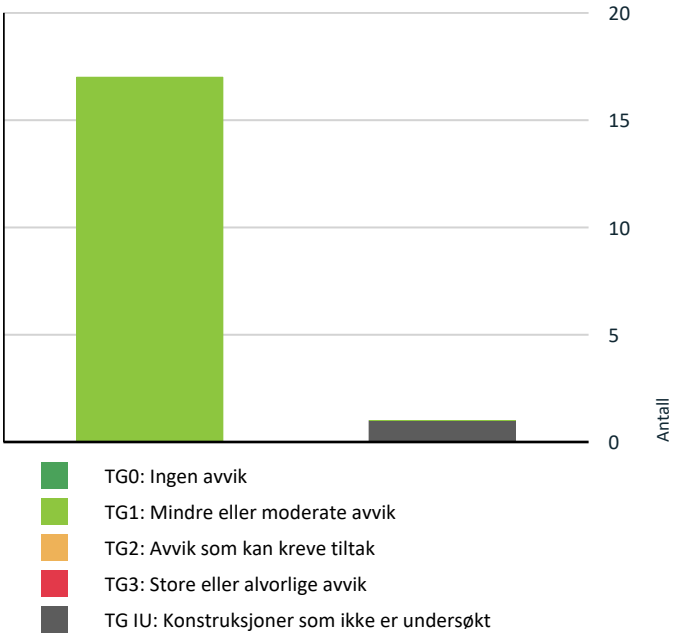
El-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i entre.
Automater på alle kurser.

Det er brannvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
Sprinkleranlegg

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.

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.” Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme. Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt.
Det tas spesifikt forbehold om avvik på bygningsdeler som ikke er påkrevd undersøkt iht. «tryggere bolighandel», det anbefales å gjennomgå boligen grundig før kjøp for å avdekke avvik på bygningsdeler som ikke er vurdert. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett inngangsdør.
Normal slitasje

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca 5 m2 med tilgang fra stue/kjøkken.
Dekke av tre.
Rekkverk av glass og metall.
Normal slitasje.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Screen solskjerming fra 2026 på vindu i stue.
Fjernkontroll betjening.
Drives av batteri ladet av solcelle.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av enstavs parkett på gulv, malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.
Normal slitasje

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utstedt ferdigattest fra kommunen på boligen.

Kommunen gir ferdigattest når det dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, og at nødvendig kontroll er utført.

Dette dokumenterer at bygningen er oppført forskriftsmessig med tiltak mot radon

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører og wc.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentert med ferdigattest

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.
Normal slitasje

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme.
Normal bruksslitasje med enkelte merker.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Da dette er ett prefabrikkert bad er ikke mambranløsningen kjent.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servantinnredning, skap, dusjdører og wc.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk, da badet er bygget som baderomskabin, men det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med fliser over benk.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
vannstoppeventil er montert i benkeskap. Komfyrvakt er montert ved ventilator.
Ett hjørne på koketopp er brukket og er limt på igjen, for øvrig normal slitasje.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast vannledninger.
Fordelerskap er montert på bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avlpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, aggregat er montert i himling på bad

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i entre og stue/kjøkken.
Fordelerskap er montert på bad.
Varmt vann til oppvarming og varmt tappevann leveres fra fellesanlegg.

Fellesanlegg er ikke vurdert.

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

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i entre.
Automater på alle kurser.

Det er en spott under kjøkkenskap som ikke virker, denne er demontert.
Det anbefales en elektriker til å utbedre dette.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
Sprinkleranlegg

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

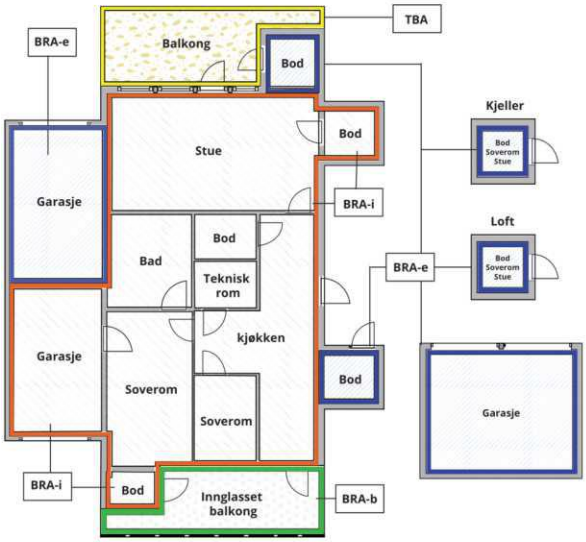
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	25			25	5
Kjeller		4		4	
SUM	**25**	**4**			**5**
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet screen 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.9.2026	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3905 TØNSBERG	1003	350		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rambergveien 18

Hjemmelshaver
Middelthon Adrian Ryen Andler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Del med takstmann	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Marius Bettum Hallenstvet
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: marius.bettum.hallenstvet@privatmegleren.no

Deres ref.: 13260131 . Vår ref.: 3398-1-26 Dato: 19.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Dockside 4
Organisasjonsnr:	919874228
Seksjonseier:	Middelthon, Adrian Ryen Andler
Medeier:	
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Rambergveien 18, 3115 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	1003
Bnr.	350

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 95210747.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1702861.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme , eier må registrere flyttemelding på min side https://www.eviny.no/login Fjernvarme er ikke inkl i felleskostnadene Det er kun 7 av leilighetene som har garasjeplass. Ta kontakt med selger for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 032,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	565,00	
Felleskostnader	1 467,40	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	124,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	9 760,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jens Philip Bratland pr. e-post: jens.philip.bratland@obos.no eller telefon: 33 30 94 34.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tage Gullstrand, e-post: dockside4@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 2026

Innkalling

S.nr. 3398
SAMEIET DOCKSIDE 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET DOCKSIDE 4

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3398

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET DOCKSIDE 4

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

Jens Philip Bratland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Steinar Thoresen og Oddvar Meyer er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap dok 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 248 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 248 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Steinar Thoresen

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

- Susanne Røvik

Styrets årsrapport

Styret har for styreperioden gjennomført 6 stk styremøter i løpet av året.

Styret har arbeidet godt gjennom hele året og hvert preget av å være en sammensveiset gruppe. Styret har også hatt stor nytte av at representanter fra vårt styre, også har hatt styreverv i andre sameier på Docksidene, noe som har ført til økt grad av samhandling og effektivisering av driftsrelaterte saker.

Samarbeidet med vår forretningsfører Obos har også fungert veldig bra, og bidratt til at vi har en tilfredsstillende drift av Sameiet Dockside 4.

Forsikring

I den tidligere rapporten så skrev vi om at vi ble belastet med en stor forsikringspremie fordi vi har hatt for mye skader på huset der hvor forsikringen ble benyttet.

Likevel så oppfordrer vi i styret at dere eiere opprettholder den gode ansvarsfølelsen som dere her viser. Slik at vi klarer å holde historikken på forsikringsskader nede.

Støykampanje

Styret har også i år gjennomført informasjonskampanje ang dette med støy og det å ta hensyn til naboer. Dette er en kampanje vi i samarbeid med alle de andre Docksidene her på Kaldnes gjennomfører.

Vi mener at etter at vi begynte med disse kampanjene, så har det vist en klar nedgang i antall klager ang dette. Det er vi veldig glade for, og håper at dette vil vedvare. Likevel så kommer vi nok til å fortsette med å minne om viktigheten av dette for å opprettholde den gode bokvaliteten som vi streber etter å skape.

Derfor så minner vi om at det er eier sitt ansvar å påse at leietager følger regler og retningslinjer.

Dette gjelder også dette med støy.

- Hund som står å gjør på altan, mens eier er på arbeid...

- Festing,- og høy musikk

- Bruk av mobil på altan, spesielt med høytalerfunksjon på..etc.

Tilkallingsavtale, vekter

Vi har også som et ledd i det å håndtere vanskelige situasjoner rundt dette med sjenanse overfor andre beboere inngått avtale med Avarn Security.

Den virker slik at enhver beboer kan selv ringe inn og rapportere om sjenerende adferd. Avarn vil da loggføre hvem det er som ringer inn, og de vil da rykke ut til der hvor situasjonen foregår og da proffesjonelt håndtere dette.

Eier av den leiligheten hvor støy etc kommer i fra, vil da i ettertid bli belastet for kostnadene rundt dette.

Skulle det vise seg at man melder inn en falsk situasjon, så er det eier av seksjonen/innmelderen som vil bli belastet for kostnadene.

Dette er godt informert med skriv ved hovedinngang og i heisen.

Styret håper at dette er tiltak som kan bidra med en tryggere hverdag og et bedre bomiljø for våre beboere.

Denne avtalen er et samarbeid med Dockside 5. Så man kan da også melde inn sjenerende støy etc. som kommer i fra Sameiet Dockside 5

Forhandling av avtaler

Styret har også i år fortsatt med å reforhandle avtaler og også i noen tilfeller byttet leverandører. Vi opplever at det i noen tilfeller er store variasjoner på hva et sameie betaler av tjenester, og at det er store variasjoner på grad av service når det er behov for håndverkere.

Bl.a kan her nevnes at vi har fått redusert prisen på forretningsførsel betydelig. Dette som en følge av at Styret også er implisert i andre styrer på Dockside, og da kan bruke dette som et forhandlingsargument.

Befaring av taket

Det ble oppdaget at taket på en av de andre Docksidene var i veldig dårlig forfatning og måtte utbedres med øyeblikkelig virkning. Dette som følge av dårlig utført arbeid.

Som en følge av dette så har vi her i Dockside 4 gjennomført en befaring på vårt tak med sakkyndig taktekker. Det viser seg heldigvis at vårt tak er i god stand, men trenger noen små utbedringer.

Dette er ikke noe som må gjøres med en gang, men som vil bli utbedret på våren nå som kommer.

Atriumet

Vi samarbeider med de andre Docksidene ang utbedring, drift og vedlikehold av det fine atriumet vårt. Det er nå gjort avtale om at det skal spyles/rengjøre alle gangveier og trapper, alle planter skal sjekkes og døde skal byttes ut etc.

Videre så er det bestemt at sandkassen ved hovedinngangen vår skal gjøres om til plen/beplantning. Det viser seg at denne sandkassen er mer til bruk som hundetoalett enn til lek.

Så vi vil oppleve at det til våren vil bli en del aktivitet i fra Haakonsen og Sukke, slik at vi opprettholder det fine og vakre området vårt.

Rapportering av beboerskifte

Styret valgte for en stund siden å fjerne beboerskiftegebyret. Det er likevel viktig at man varsler styret når det er beboerskifter, slik at vi kan produsere navnskilt til dør- og postkasse. Vi ønsker IKKE at man selv lager sine egne utgaver av dette.

Videre så går mye av styrets arbeid ut på å svare på henvendelser, produsere navn-skilt, aktivere/produsere nøkkelbrikker, kontrollere fakturaer, påse at fellesarealene er i orden, og oppfølging av renhold, ivareta HMS, og oppfølging av andre leverandører.

Styret er veldig takknemlig for den velvilligheten beboerne viser, og takker alle for at de hver og en er med på å skape et godt bomiljø i Sameiet Dockside 4.

Mvh

Styret i Sameiet Dockside 4 v/Tage Gullstrand, Styreleder.

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 293 338 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 822 947.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2026

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 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET DOCKSIDE 4
ORG.NR. 919874228, KLIENTNR. 3398

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 776 900	1 682 046	1 777 000	1 912 000
Andre inntekter	3	4 100	6 251	84 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 781 000**	**1 688 297**	**1 861 000**	**1 912 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 686	-31 584	-32 000	-35 250
Styrehonorar	5	-246 000	-224 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	11	-14 515	-14 514	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 412	-7 857	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-115 348	-125 045	-124 000	-110 000
Konsulenthonorar		-9 890	-10 387	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-275 908	-630 719	-538 000	-525 000
Forsikringer		-119 557	-100 140	-118 000	-125 000
Energi/fyring	8	-108 595	-109 902	-195 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-343 308	-343 262	-385 000	-360 000
Andre driftskostnader	9	-219 861	-240 176	-142 000	-209 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 498 080**	**-1 837 586**	**-1 796 000**	**-1 748 250**
DRIFTSRESULTAT		**282 920**	**-149 289**	**65 000**	**163 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 418	11 087	0	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 418**	**11 087**	**0**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**293 338**	**-138 202**	**65 000**	**173 750**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-138 202
Til opptjent egenkapital:	293 338	0

SAMEIET DOCKSIDE 4
ORG.NR. 919874228, KLIENTNR. 3398

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	3 629	18 144
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 629**	**18 144**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	3 925
Forskuddsbetalte kostnader		93 876	94 062
Driftskonto OBOS-banken		513 600	293 067
Sparekonto OBOS-banken		269 718	260 628
SUM OMLØPSMIDLER		**877 299**	**651 682**
SUM EIENDELER		**880 927**	**669 826**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		826 576	533 238
SUM EGENKAPITAL		**826 576**	**533 238**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 229	15 680
Leverandørgjeld		30 088	120 803
Annen kortsiktig gjeld	12	35	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**54 352**	**136 588**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**880 927**	**669 826**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 16.04.2026
Styret i Sameiet Dockside 4

Tage Gullstrand /s/ Oddvar Meyer /s/ Steinar Thoresen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 348 920
TV/Internett	413 580
Garasjeleie	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 776 900**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	4 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 100**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 686
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 686**

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 2024/2025	-246 000
SUM STYREHONORAR	**-246 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 412
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 412**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 480
Drift/vedlikehold VVS	-12 902
Drift/vedlikehold elektro	-24 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 568
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 444
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 593
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 758
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-275 908**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-69 665
Fjernvarme	-38 931
SUM ENERGI / FYRING	**-108 595**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-3 118
Vaktmestertjenester	-109 466
Renhold ved firmaer	-102 265
Andre driftskostnader	-1 936
Andre kontorkostnader	-369
Bank- og kortgebyr	-2 718
Øreavrunding	11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-219 861**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 090
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	104
SUM FINANSINNTEKTER	**10 418**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Tilgang 2018	55 895	
Tilgang 2021	72 571	
Avskrevet tidligere	-110 322	
Avskrevet i år	-14 515	
		3 629
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 629**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-14 515**

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET DOCKSIDE 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DOCKSIDE 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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: N4OZF-JEZVT-HGCO4-FV0TJ-PB1O1-YC8MK

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-21 07:17:07 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N4OZF-JEZVT-HGCO4-FV0TJ-PB1O1-YC8MK

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 2.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.26
Selskapsnummer: 3398 **Selskapsnavn:** SAMEIET DOCKSIDE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jens Philip Bratland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Steinar Thoresen og Oddvar Meyer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 248 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Steinar Thoresen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Susanne Røvik

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET DOCKSIDE 4

Organisasjonsnummer: 919874228
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

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:**
> Jens Philip Bratland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 248 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 248 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Thoresen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Steinar Thoresen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Susanne Røvik (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Susanne Røvik

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET DOCKSIDE 4

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

Utarbeidet den 15.06.16, revidert iht ny lov om eierseksjoner 01.01.18, vedtatt på årsmøtet 30.04.18, sist revidert 11.05.2022.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Dockside 4 er et eierseksjonssameie på gnr. 1003, bnr. 350i Tønsberg kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg. Sameiet har forretningskontor i Tønsberg. Adresse ihht adressevedtak fra Tønsberg kommune er Rambergveien 18.

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 05.10.2017 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 61 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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.

§ 3
Rettslig råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

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

Erverver av seksjon må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eventuelle leietakere i boligseksjonene må også meldes til sameiets styre for registrering.

BESKYTTET

§ 4
Rett til bruk

Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, 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.

Adkomstarealer, søppelrom/tekniskrom og utomhusarealer vil være felles for boligseksjonene i de tre sameiene som planlegges i prosjektet «Dockside 4-6». Gjensidige rettigheter og forpliktelser knyttet til dette er tinglyst på eiendommene. Arealene som er felles for de tre sameiene skal driftes og vedlikeholdes av sameiene i fellesskap, og kostnadene skal fordeles forholdsmessig mellom sameiene, basert på antall boligseksjoner i hvert sameie. Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.

§ 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 (betong)dekke og eventuell membran over garasjekjeller og tekniske rom.

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 ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet fremgår av denne

BESKYTTET

bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader for seksjonene, fordeles etter den interne sameiebrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasade/balkonger, tekniske anlegg og kostnader til håndtering av avfall og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i sameiet.

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

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

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.

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

BESKYTTET

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 iht. § 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 vedkommende 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.

BESKYTTET

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum tre medlemmer, herunder en styreleder. Styret velges av årsmøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.
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.

§ 13
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst 2/3 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget. 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 og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14
Årsmøtet

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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

(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.

BESKYTTET

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 eierseksjonsloven § 61

BESKYTTET

§ 19
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Forsikringen dekker bygningene og felles arealer. Forsikring dekke også veggfast, bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Selv om sameiets forsikring brukes kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av boder, garasjeplasser, fellesrom og felles utearealer, og eventuelle deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

For å etablere et ladeanlegg i garasjens p-plasser trenges det en infrastruktur med dynamisk lastfordeling med opptil en viss KW ladeeffekt pr. uttak. Det antas at det vi bli en nettbasert løsning for avlesning og beregning av forbruk pr. ladestasjon. I tillegg må hver P-plass eier kjøpe en avansert lader som måler strømmen og ha en dynamisk lastfordeling, dvs. den kommuniserer med andre ladere i samme garasje slik at det totale forbruket aldri passerer kapasitet tilgjengelig. Det er sannsynlig at alle som skal lade må benytte samme system.
Sameie har ingen rettslig plikt til å skaffe ladepunkt samtidig som sameie ikke kan nekte en eier samtykke for å anlegge ladepunkt uten saklig grunn.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, fra 1.1.2018 lov om eierseksjoner av 16.juni 2017.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER

SAMEIET DOCKSIDE 4

org.nr. 919 874 228

Rambergveien 18, 3115 TØNSBERG

Innholdsfortegnelse

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

1. Formål

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

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

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

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

3. Seksjonseiers vedlikehold- og kontrollplikt

Sameiets husordensregler er ikke utdypende og har ikke fortrinn før sameiets vedtekter. Forhold som ikke omtales i husordensreglene eller i vedtektene skal ikke holdes som argument for seksjonseiere å ikke stå til ansvar for mislighold eller unnlatelse. Sameiets vedtekter detaljerer i stor grad seksjonseieres vedlikehold- og kontrollplikt. Dersom seksjonseier oppdager ev. feil eller mangler på anlegg som inngår i sameiets vedlikeholdsplikt, skal dette meldes til vaktmester/styret omgående for umiddelbare skadebegrensende tiltak.

3.1 Ro og orden

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

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

3.2 Terrasse / balkong

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

3.3 Lagerboder / sykkelboder

- Hver leilighet i DS4 har en fast tilhørende låsbar bod i kjelleretasjen under Dockside 4. Boder skal til enhver tid holdes avlåste. Lås anskaffes til eiers kostnad.
- Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene fordi bodene generelt er svært utsatt for innbrudd. Flere forsikringsselskaper har redusert erstatningsgrad ved innbrudd i kjellerbod.
- Vedrørende lagring av maling bør disse være godt forseglet for å unngå lukt og gass.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker og stoffer av brannfareklasse 1-3 i lagerbod eller sykkelbod. Praktisk betyr dette at gass / gassbeholdere, parafin, tynningsmidler, etanol, metanol, propan ikke skal lagres eller oppbevares her.
- Det er ikke tillatt å plassere mopeder/motorsykler i sykkelboden i kjelleren.

3.4 Biloppstillingsplasser

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

- Utfyllende retningslinjer er å finne i sameiets Vedtekter.

3.5 Gjesteparkering

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

4. Bruk av innvendig fellesareal

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

4.1 Inngangsparti og trappegang

- Inngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, kan automatikken skrues av, og døren trekkes i lås. Det er beboere sitt ansvar å passe på at uvedkommende ikke låses inn i bygget.
- Mange har behov for å sette sitt personlige preg utenfor egen inngangsdør. Men trappeoppgang er rømningsvei ved brann/røykutvikling. Brannvesenet har påpekt at alle rømningsveier må være frie for løse gjenstander. Det vil si at det ikke må stå større gjenstander, stativ, møbler, sykler, blomsterpotter, tepper, dørmatter, barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppgang.
- Grunnen til disse restriktive reglene er at røyken som utvikler seg i trappeoppganger ved brann ofte er giftig og tett, og det kan være svært vanskelig å orientere seg i tett, giftig røyk i en stressende evakueringssituasjon.
- Inngangspartiet skal være nøytralt. Privat utsmykning i fellesarealer er ikke tillatt.
- Navnemerking på postkasser og på dørskilt skal være enhetlig og skal bestilles fra Styret. Skiltingen utføres strikt i henhold til innmeldt navn og innhold. Postkasse- og dørskilt produseres av styret og monteres av den enkelte beboer.

4.2 Heis / heissluse

- Beboere gjøres oppmerksom på at småstein/grus dratt med utenfra kan legge seg i bunnsporet/ styreslissen til heisdøren. Sensorer i heisen kan oppfatte dette som funksjonsfeil og heisen kan da få driftsstans.
- Vennligst bemerk at heisslusen i 1. etg. og trapperom er rømningsvei. Dette området skal ikke benyttes som et oppbevaringsrom for eksempelvis sykler, barnevogner eller annet.
- Objekter som plasseres her blir bortkjørt til kommunal avfallsplass og kostnaden fakturert eier.

4.3 Overvåkningskameraer

- Det er installert overvåkningskameraer i heisen, ved inngangsparti og i korridorer i hver etasje.
- Opptak lagres i 7 dager, det kreves politianmeldelse før ev. innsyn i opptakene.

4.4 Renhold

- Hovedinngang, heis og heissluse vaskes/støvsuges av renholdsfirma.

5. Bruk av utvendig fellesareal

5.1 Fasader

- Hovedregelen er at fasadeendringer ikke er tillatt.

- Skjerming av markterrasser:
  - For å ivareta Reguleringsbestemmelsen om en ensartet fasade kan ikke areal utenfor terrasse benyttes av seksjonseiere til plantekasser eller lignende.
- Parabolantenner:
  - Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen/balkong/vegg/tak er ikke tillatt.
- Varmepumper med utvendig modul:
  - Ev. installasjon av varmepumpe/splitaggregat anses som fasadeendring og krever årsmøtets godkjennelse og ev. kommunal godkjennelse.
- Innglassing av balkong:
  - Innglassing av balkonger er fasadeendring og krever årsmøtets godkjennelse. En ev. søknad til kommunen skjer på seksjonseiers ansvar og kostnad. Tillatelse fra kommunen må foreligge før igangsettelse. Kontakt styret for mer informasjon.
- Solskjerming:
  - Styret har vedtatt at solskjerming på balkong er godkjent, dette skjer på seksjonseiers ansvar og kostnad. Styret har samarbeid med et spesifikt firma som kan utføre arbeidet. Kontakt styret for mer informasjon.

5.2 Avfallshåndtering

- Dockside 4 har felles utvendig anlegg for avfallshåndtering med DS5 og DS6 nord for DS5.
- Sameiene er pålagt kildesortering. Andre anlegg for avfallshåndtering skal ikke benyttes av beboere i Dockside 4.
- Det er viktig for felles trivsel at alle tar hensyn og sorterer, bretter papiravfall, og holder det ryddig ved avfallsanlegget. Avfallet må tilpasses kontainere og ikke stables/kastes utenfor disse.
- Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjon.

5.3 Beplantning på fellesarealer

- Beplantning på fellesarealer kommer under sameienes felles utearealplan.
- Beplanting i kasser og på bakkeplan på inngangssiden, der disse grenser til den enkelte seksjons terrasse, er fellesareal og omfattes av beplantningsplanen. Den enkelte seksjonseier kan derfor ikke selv endre dette.

6. Dyrehold

- Dyrehold er vedtekts-regulert og tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- Ekskrementer fra dyr på sameiets fellesarealer skal plukkes opp umiddelbart.
- Hundeposer skal benyttes, og lukkede poser skal fortrinnsvis kastes i avfallsanlegget.
- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal på sameiets område alltid føres i bånd.
- Rengjøring i fellesområder etter hunders avføring har en kostnad for sameiet. Denne kostnaden blir viderefakturert husdyrets eier eller vert.

7. Brudd på husordensreglene

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

8. Erstatningsansvar

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

8.1 Brandmeldere / sensorer i leiligheter

I taket i leilighetene er det fastmontert brannsensorer.

- Det er forbudt å manipulere disse i den hensikt å unngå at brannalarmen utløses ved bruk av åpen ild/røyking i leiligheten.
- Manipulering medfører at brannvarslingssystemet varsler feil – og tidkrevende feilretting må iverksettes. I verste fall utløser manipulering utrykning fra brannvesenet.
- Feilretting etter påvist manipulering vil medføre at angjeldende seksjonseier vil bli presentert for kostnaden pluss eventuelt tillegg fra Brannvesenet for utrykning.

8.2 Nødåpning av inngangsdør ved heissluse i 1. etasje.

- Heisslusen er definert som fluktvei fra parkeringsanlegget i 1. etasje. Utenfor døren inn til heisslusen er det derfor montert en forseglet nød-åpner. Ved misbruk av nødåpneren må styret kontaktes.
- Erstatning for feilretting vil bli fakturert ansvarlig seksjonseier.

9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie

- Eier/utleier er forpliktet til å informere styret om leiertakerskifte.
- Det utstedes maksimalt 3 fungerende adgangsbrikker pr. leilighet.
- Bestilling av nøkler eller adgangsbrikker skal skje via styret for seksjonseiers regning.
- Det er kun eiere som kan rekvirere ny adgangsbrikke eller rekvirere reaktivering av adgangsbrikker.
- Utleiepartnere må ha skriftlig fullmakt fra eier/utleier; herunder å kvittere ut adgangsbrikker og nøkler.

For utleiere:

- Utleier plikter å gi styret informasjon om:
  - Fullt navn på alle leietakere (beboere i leiligheten)
  - Leilighetsnummer (H-nummer)
  - E-postadresse og mobilnummer til alle leietakere
  - Leieperiode og oppsigelsesperiode
  - Øvrige forhold (eks. rullestolbruker, blind, døv etc. i tilfelle brann)

10. Korttidsutleie

Korttidsutleie defineres som utleie inntil 30 dager sammenhengende. Det er kun tillatt med korttidsutleie i til sammen 90 dager i et kalenderår. Korttidsutleiere plikter å sørge for at leietakere er kjent med – og forstår – sameiets vedtekter, husordensregler, HMS-instruks etc.

11. Endring av husordensreglene

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



2 FASADE ØST
1 : 100



1 FASADE VEST
1 : 100

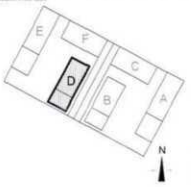
05268 / 236096 Geomatikk
1003/350/0/0 2016 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

B	02.01.2017	GJENNAD OM ENDRING	TK	PEK
A	05.09.2016	RAMMESØKNAD	TK	PEK
REV.	DATO	BESKRIVELSE	GODK.	KONTR.

TEGN.NR. AD 15-0 A 010 REV. B

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg
Gnr. 1003 Bnr. 30-78

LOKALISERINGSKART



BYGGHERRE
Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C, N, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

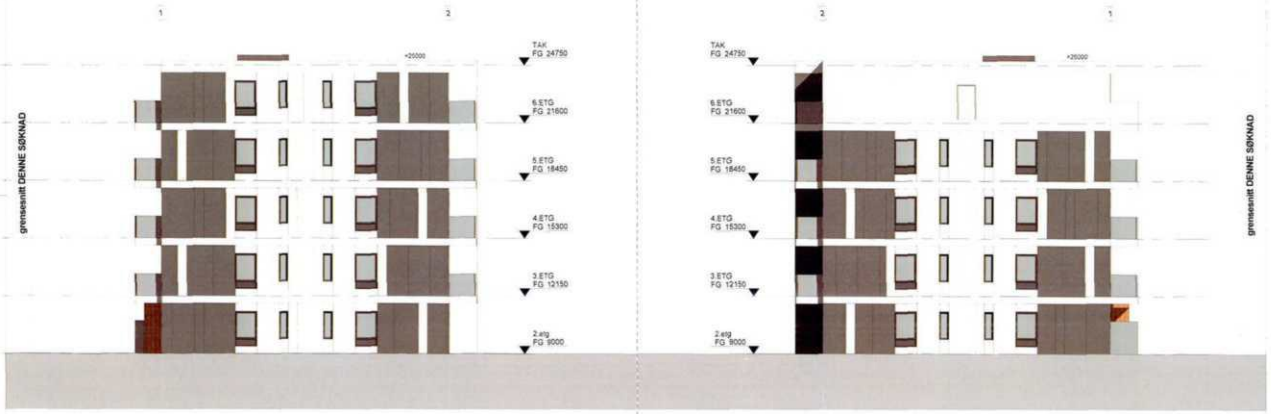
TEGNINGSSTATUS RAMMESØKNAD FORMAT A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL
FASADER 1

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
2364	05/09/16	TK / PEK	1:100

TEGN.NR. AD 15-0 A 010 REV. B

PLANNV. C:\Revit Local Files\ENDRING AV GAVELLEILIGHET_NY_BYGG D_Tonkmf



1 FASADE NORD
1 : 100

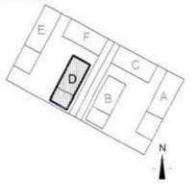
2 FASADE SØR
1 : 100

B 22.01.2017 SØKNAD OM ENDRING TK PEK
A 29.06.2016 RAMMESØKNAD TK PEK
REV. DATO BESKRIVELSE DEN. KNTR

TEGN.NR. AD 15-0 A 011 REV. B

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg
GNR. 1569 BNR. 33-79

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE
Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, N-0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

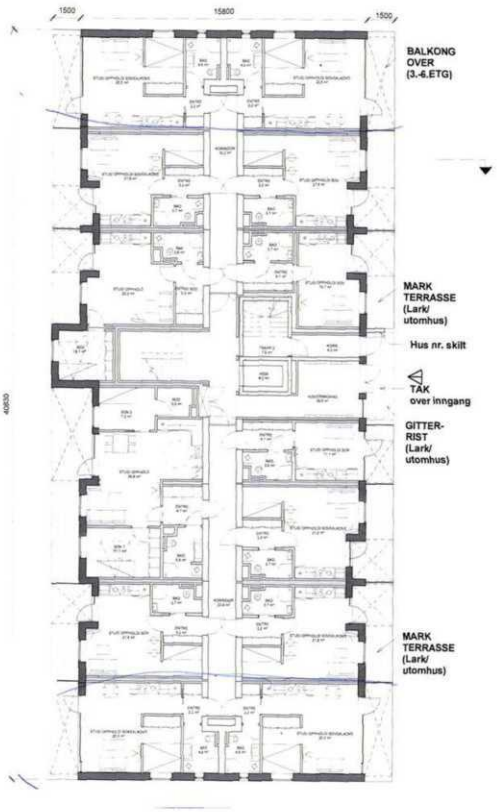
TEGNINGSSTATUS RAMMESØKNAD
FORMAT A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL
FASADER 2

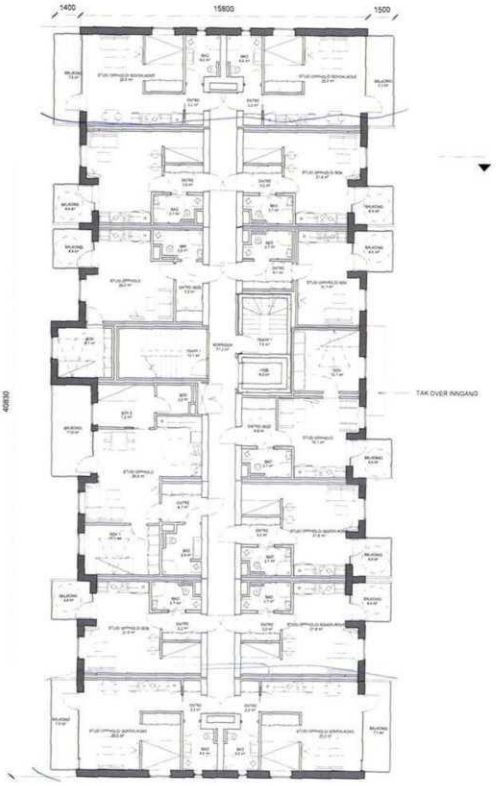
PROSJ.NR. 2364 DATO 05/09/16 TEGN./KONTR. TK / PEK SKALA 1:100

TEGN.NR. AD 15-0 A 011 REV. B

FILNAVN: C:\Revit\Local\Temp\ENDRING AV GAVELLEILIGHET_NY_BYGG D_TorkVet



1 BYGG D - 2.ETG
1 : 100



2 BYGG D - 3.ETG
1 : 100

B	02.01.2017	UTVIDET OM ENDRING	TK PEK
A	29.06.2016	RAMMESØKNAD	TK PEK
REV.	DATO	BESKRIVELSE	ENDR. KONTR

TEGNING
AD 11-0 A 020
REV. B

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg
GNR. 1005 BNR. 50-79

LOKALISERINGSKISE



BYGGHERRE
Selvaag Bolig Vestfold
Kontorgaten 1
N-3110 Tønsberg
T.f. 47 69 29 70 80
E-MAIL: mail@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C N. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD
FORMAT A1

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 2- OG 3-ETG

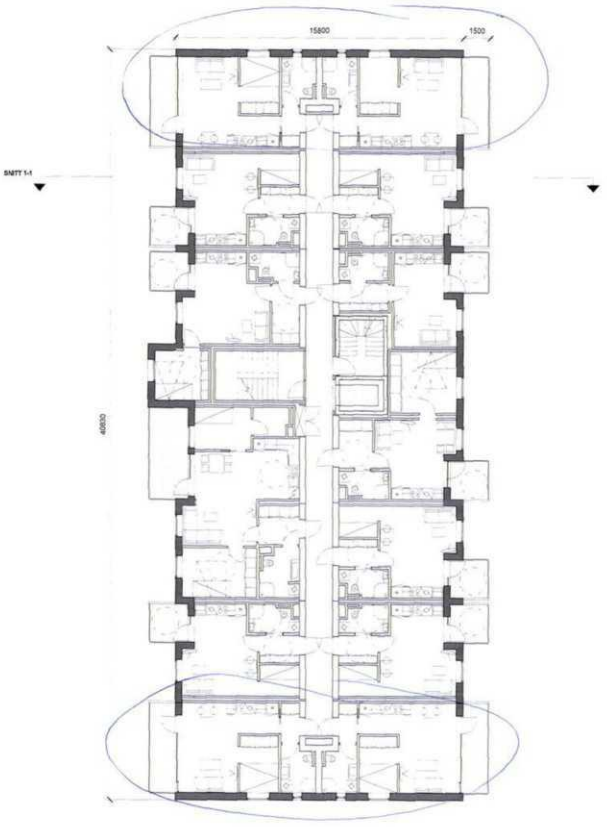
PROSJEKTNR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
2364	05/08/16	TK / PEK	1:100

TEGNING
AD 11-0 A 020
REV. B

PLANNR C:\Revit Local Files\ENDRING Av GRAVELLSEKNET_MY_BYGG D_Tonk.rvt



1 BYGG D - 4.ETG
1 : 100



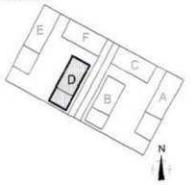
2 BYGG D - 5.ETG
1 : 100

REV	DATO		TK	PEK
B	22.01.2017	SØKNAD OM ENDRING	TK	PEK
A	29.06.2016	RAMMESØKNAD	TK	PEK

TEGNR. AD 11-0 A 030 REV. B

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg

LOKALISERINGSSKISS



BYGGHERRE
Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD
FORMAT: A1

TEGNINGENS INNHOLD
PLAN 4- OG 5-ETG

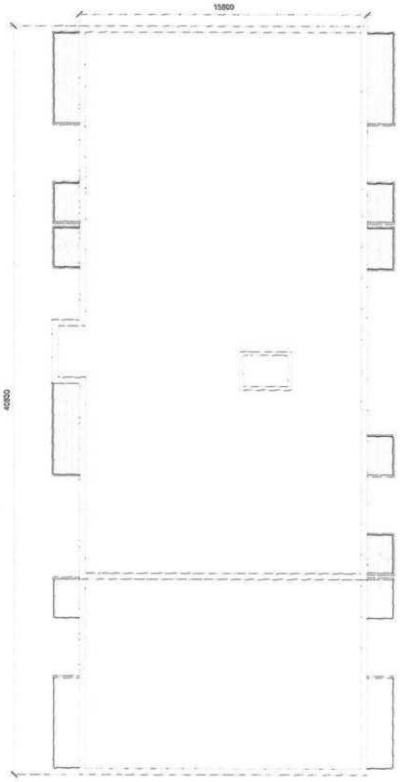
PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
2364	05/09/16	TK / PEK	1:100

TEGNR. AD 11-0 A 030 REV. B

FILNAVN: C:\Revit Local Files\ENDRING AV SAKELLEILIGHET_NY_BYGG D_Tysk.rvt



2 BYGG D - 6.ETG
1 : 100

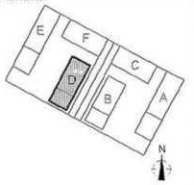


1 BYGG D - TAK
1 : 100

TEGNR.
AD 11-0 A 040
REV.
B

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg
GNR. 1000 BNR. 30-39

LOKALISERINGSKART



BYGHERRE
Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, IL 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, oslo@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD
FORMAT
A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL
PLAN 6- OG TAKPLAN

PROSJEKTNR. 2364
DATO 05/09/16
TEGNET/KONTR. TK / PEK
SKALA 1:100

TEGNNR.
AD 11-0 A 040
REV.
B

gulmarkerte;
bygg B,C, D & F



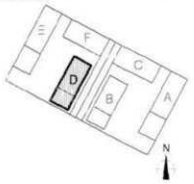
Dette byggetrinn/ bygg D:
27 stk p-plasser

P-plasser tot. <u>91 stk</u> (bygg D, E & F)

1 1.etg/ inng. mm
1 : 200

AD 11-0 A 010 A

Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg



Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

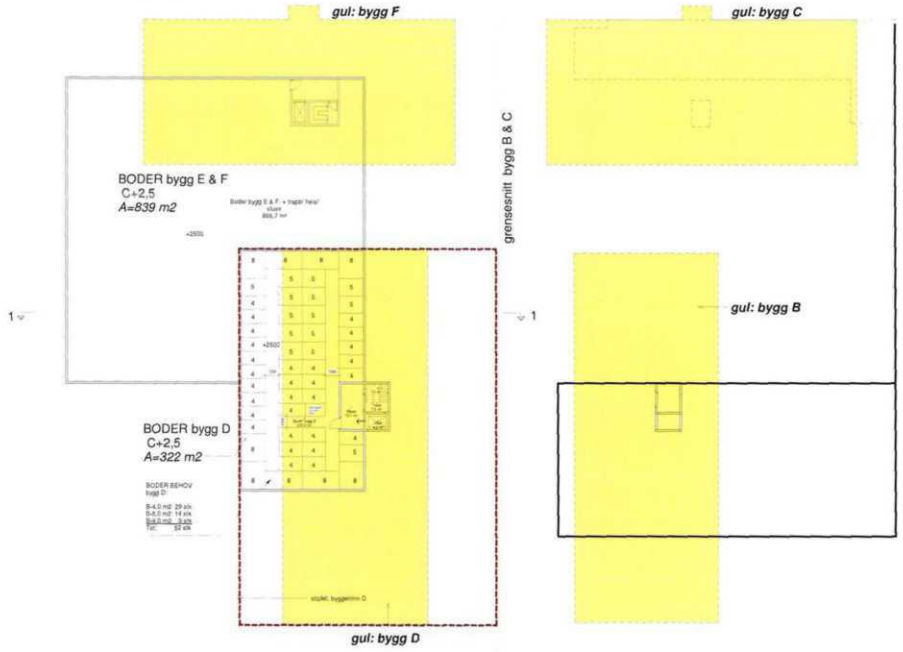
UNDERLAG TEKNISKE A1

PLAN 1.ETG

PROSJ.NR.	DATO	TEGN/KONTR.	SKALA
2364	05/19/16	TK / PEK	1:200

AD 11-0 A 010 A

gulmarkerte;
bygg B,C, D & F



1 u.etg/ parkering mm.
1 : 200

AD 11-0 A U10 A

Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg

Selvaag Bolig Vestfold

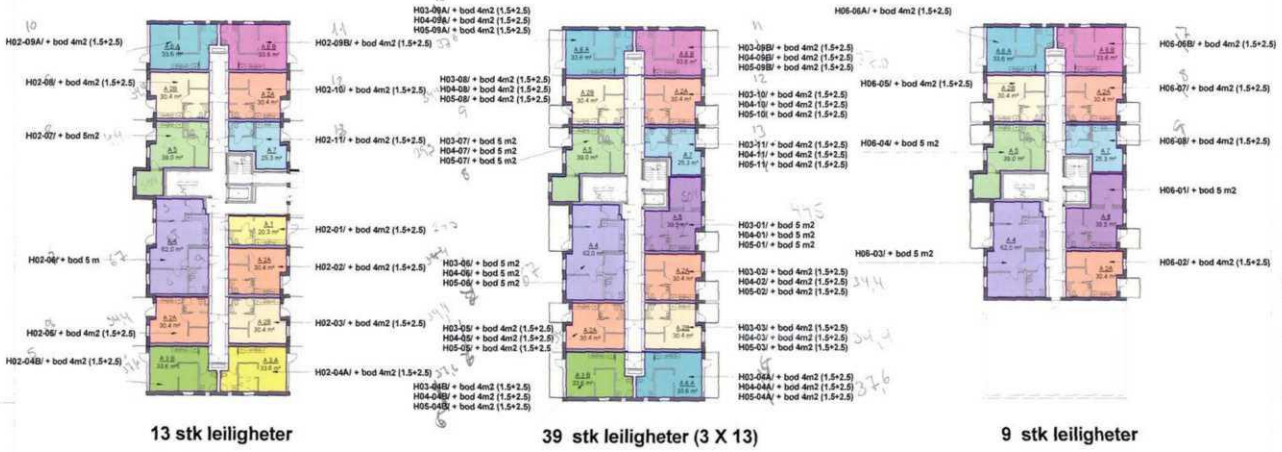
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

UNDERLAG TEKNISKE A1

PLAN U.ETG

2364 05/20/16 TK / PEK 1:200

AD 11-0 A U10 A



13 stk leiligheter | **39 stk leiligheter (3 X 13)** | **9 stk leiligheter**

1 BYGG D - 2.ETG LEILIGHETER 1 : 200

2 BYGG D - 3.-5.ETG LEILIGHETER 1 : 200

3 BYGG D - 6.ETG LEILIGHETER 1 : 200

ANTALL/ STØRRELSE BOD :	2. ETG:	3.-5.ETG:	6.ETG:	tot:
4.0 m2 (1.5 + 2.5)	11	30	6	47
5.0 m2	2	9	3	14
	13	39	9	61

Totally antall leiligheter:

2.etg:	13 stk
3.-5.etg:	39 stk
6.etg:	9 stk
TOT:	61 stk

REV	DATO	BESKRIVELSE	KONTR	ANSV
B	02.01.2017	GENNAD OM ENDRING	TK	PEK
A	29.06.2016	RAMMESØKNAD	TK	PEK

TEGN.NR. AD 11-0 A 101 REV. B

PROSJEKTNAVN/OMRÅDE
Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg
GNR 1003 BNR 30 /79

LOKALISERINGSKART



BYGGHERRE
Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C, N-0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS RAMMESØKNAD FORMAT A1

TEGNINGSINNHOLD/TITTEL
OVERSIKT LEILIGHETSTYPER

PROSJEKT NR. 2364 | DATO 05/09/16 | TEGN./KONTR. TK / PEK | SKALA 1:100

TEGN.NR. AD 11-0 A 101 REV. B



1 2.etg
1 : 500

587.1 m2 BRA



2 3.ETG
1 : 500

587.1 m2 BRA



3 4.ETG
1 : 500

587.1 m2 BRA



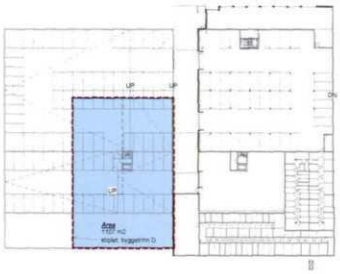
4 5.ETG
1 : 500

587.1 m2 BRA



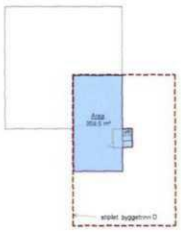
5 6.ETG
1 : 500

431.2 m2 BRA



(1107 m2)

6 1.etg/ inng. mm
1 : 500



(359.5 m2)

7 u.etg/ parkering mm.
1 : 500

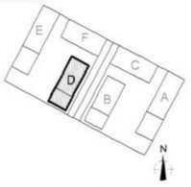
2.ETG	***587.1 m2***
3.ETG	***587.1 m2***
4.ETG	***587.1 m2***
5.ETG	***587.1 m2***
6.ETG	***431.2 m2***
1.ETG	***1107 m2 MEDTAS IKKE I BRA!***
U.ETG	***359.5 m2 MEDTAS IKKE I BRA!***

B 22.01.2017 SØKNAD OM ENDRING TK KSA
A 29.06.2016 RAMMESØKNAD TK KSA
REV. DATO BESKRIVELSE DOK. KNTR

TEGNNR.
AD 11-0 A 102
REV.
B

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg
GNR. 1505 BNR. 93-75

LOKALISERINGSSKISS



BYGGHERRE
Selvaag Bolig Vestfold

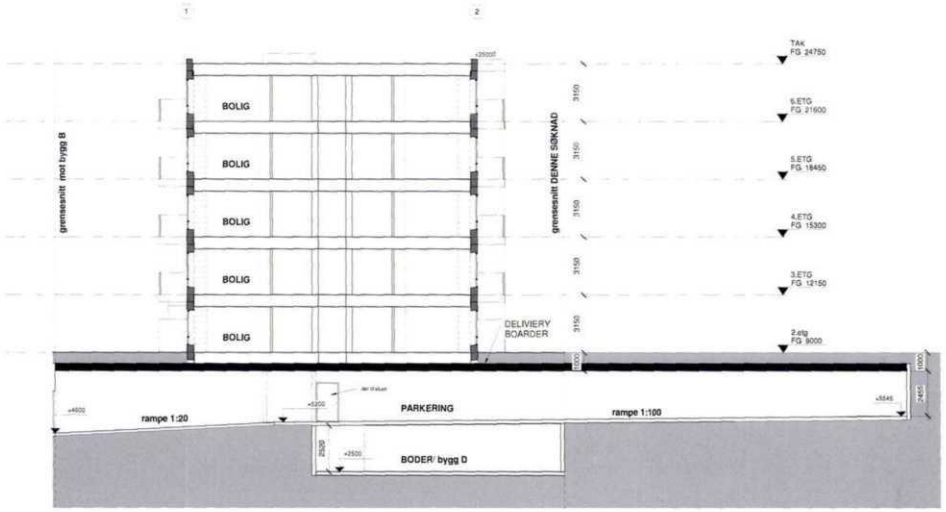
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNAD
FORMAT
A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL
OVERSIKT AREALER

PROSJ.NR. DATO TEGN/KONTR. SKALA
2364 05/09/16 TK / PEK 1:100

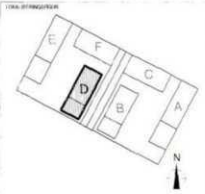
TEGNNR.
AD 11-0 A 102
REV.
B



1 SNITT 1-1
1 : 100

TEGNR.
AD 14-0 A 010
REV.
A

PROSJEKTNAVN/BYGG(S)
Kaldnes felt G/ Bygg D
Tønsberg



BYGGHERRE
Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD
FORMAT
A1

TEGNINGSNAVN/-TITTEL
SNITT 1-1

PROSJEKT NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
2364	05/09/16	TK / PEK	1:100

TEGNR.
AD 14-0 A 010
REV.
A

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon: 33 34 86 24

JpID: 19/19095

Vedtaksdato	Saksnummer
15.03.2019	290/19

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 c III
0459 OSLO

05260 / 236088 Geomatikk
1003/350/0/0 2016 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Rambergveien 18 - Bygg D - 1003/0350 - bolig/leilighetsbygg m/2 underetasjer - Ferdigattest

Søker:	Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 c III, 0459 OSLO
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig Vestfold AS, Postboks 3, 3119 TØNSBERG

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1003	0348		

Bygningsnummer:	300611718
Tiltakets formål:	Boligbygg
Tiltakets art:	nybygg
Arkivsaksnummer:	16/8194
Vedtaksnummer:	UBA 172/16

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

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	15.03.2019	Tove Westdahl *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon: 33 34 86 24

Vår ref.: 17/72811
Arkiv: GBR - 1003/0348, BNR - 300611718, GBR - 1003/0079 SØK
Deres ref.:

Dato: 29.09.2017

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 c III
0459 OSLO

Kaldnes Felt G Bygg D - 1003/0348 - 1003/0030 og 1003/0079 - boligbygg - midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver:	Selvaag Bolig Vestfold AS	Postboks 3	3119	TØNSBERG
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Sagveien 23 c III	0459	OSLO

Tiltakets formål	:	Boligbygg
Tiltakets art	:	Nybygg
ArkivsakID	:	16/8194
Gbnr.	:	1003/0348
Bygningsnummer	:	300611718

Vedtaksnr. : 172/16

Gjennomføringsplan : 20.09.17, versjon 4

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

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:

Offentp-plass, utomhusanlegg, støyskjerm,innreg.tek.anl. Frist: 01.12.17

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

Tove Westdahl
saksbehandler

Kopi til:

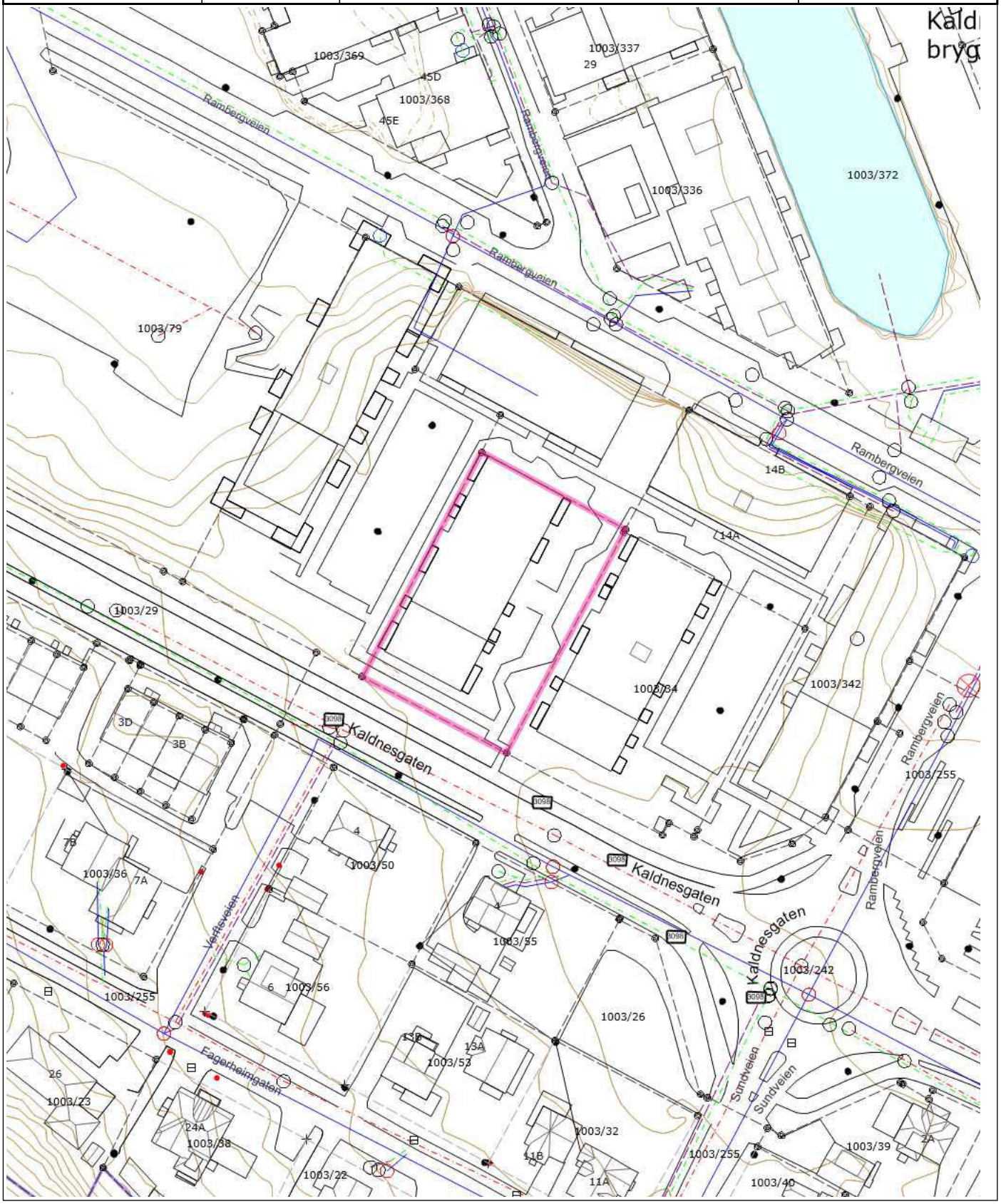
Kaldnes Boligutvikling AS	Postboks 13 Øvre Ullern	0311	OSLO
Live Kirkeby	saksbehandler Bydrift		
Tibor Vari	saksbehandler Geodata		
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Rambergveien 18 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 19.08.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	350	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Rambergveien 18, 3115 TØNSBERG								

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-276,60 kr
Tømming utenom vanlig rute	25%	5 stk.	1250.00	1/176	0 %	35,51 kr	35,51 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	781,42 kr
Målt forbruk vann - Bolig	15%	25.9 m^3	20.13	1/1	0 %	521,24 kr	521,25 kr
Forskudd vann - VM	15%	49 m^3	22.21	1/1	0 %	1 088,12 kr	544,06 kr
Innbetalt forskudd vann - VM	15%	-22 m^3	20.13	1/1	0 %	-442,75 kr	-442,75 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	1 403,57 kr
Målt forbruk avløp - Bolig	15%	25.9 m^3	30.62	1/1	0 %	793,18 kr	793,19 kr
Forskudd avløp - VM	15%	49 m^3	31.56	1/1	0 %	1 546,24 kr	773,12 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM	15%	-22 m^3	30.62	1/1	0 %	-673,74 kr	-673,74 kr
					Sum	**10 372,60 kr**	**5 303,03 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

§ 1
FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

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

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

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

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

Vegetasjonsbelte
Privat vei / avkjøring til gbnr. 1003/39

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

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

- **Faresone (pbl. 2008, § 12-6)**

Ras- og skredfare 310_1

§ 3
FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER / FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER / FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

4.2 Felt G (bygg A, B, C, D, E og F samt tilhørende fellesområder)

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

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

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

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

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

§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlig kjørevei

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

5.2 Offentlig gang- og sykkelvei

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

5.3 Annet offentlig veiareal

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

5.4 Offentlig bussholdeplass

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

§ 6
SPESIALOMRÅDER

6.1 Vegetasjonsbelte

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

6.2 Privat vei (Ny adkomst for eiendom gbnr. 1003/39)

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

§ 7
PARKERING

7.1 Parkeringsdekning

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

7.2 Lokalisering

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

§ 8
VEITRAFIKKSTØY

8.1 Generelt om støytiltak

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

8.2 Støy fra veitrafikk

Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstille følgende retningslinjer og forskrifter:

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

§ 9
FORURENSNING / GRUNNFORHOLD

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

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

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

§ 10
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

10.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes
Følgende bestemmelser gjelder for hele Kaldnesområdet samlet, slik det er regulert i plan nr. 65209:
Før den første boligen tas i bruk må følgende tiltak nevnt nedenfor være gjennomført:

1. Effektiviseringstiltak i veinettet
2. Ny rundkjøring i krysset Sundveien og Kaldnesgaten

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

Når bompengeringen avvikles eller senest før det kan gis rammetillatelse utover 50 % (70.000 m²) av totalt tillatt bruksareal (BRA), skal det være gjennomført støyskjermingstiltak for resten av boligbebyggelsen langs strekningen fra Sundveien til Banebakken som ligger i rød og gul sone iht. nasjonal støyretningslinje T-1442, jfr. støysonekart dat. 19.02.2008. Innendørs støynivå skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB. Opparbeidelse av uteplass utenfor gul sone kan vurderes.

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

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

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

10.3 Infrastruktur

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

10.4 Rekkefølgebestemmelser til det enkelte området

Følgende må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse til aktuell bebyggelse / anlegg:

- **Bebyggelse på felt F**

Offentlig trafikkområde / kjøreadkomst via eks. avkjørsel fra Kaldnesgaten.

- **Bebyggelse på felt F og G**

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

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

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

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

10.5

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

10.6

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

10.7

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

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

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

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

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

19.08.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3905-1003/350/0/26
Adresse
Rambergveien 18
3115 Tønsberg

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

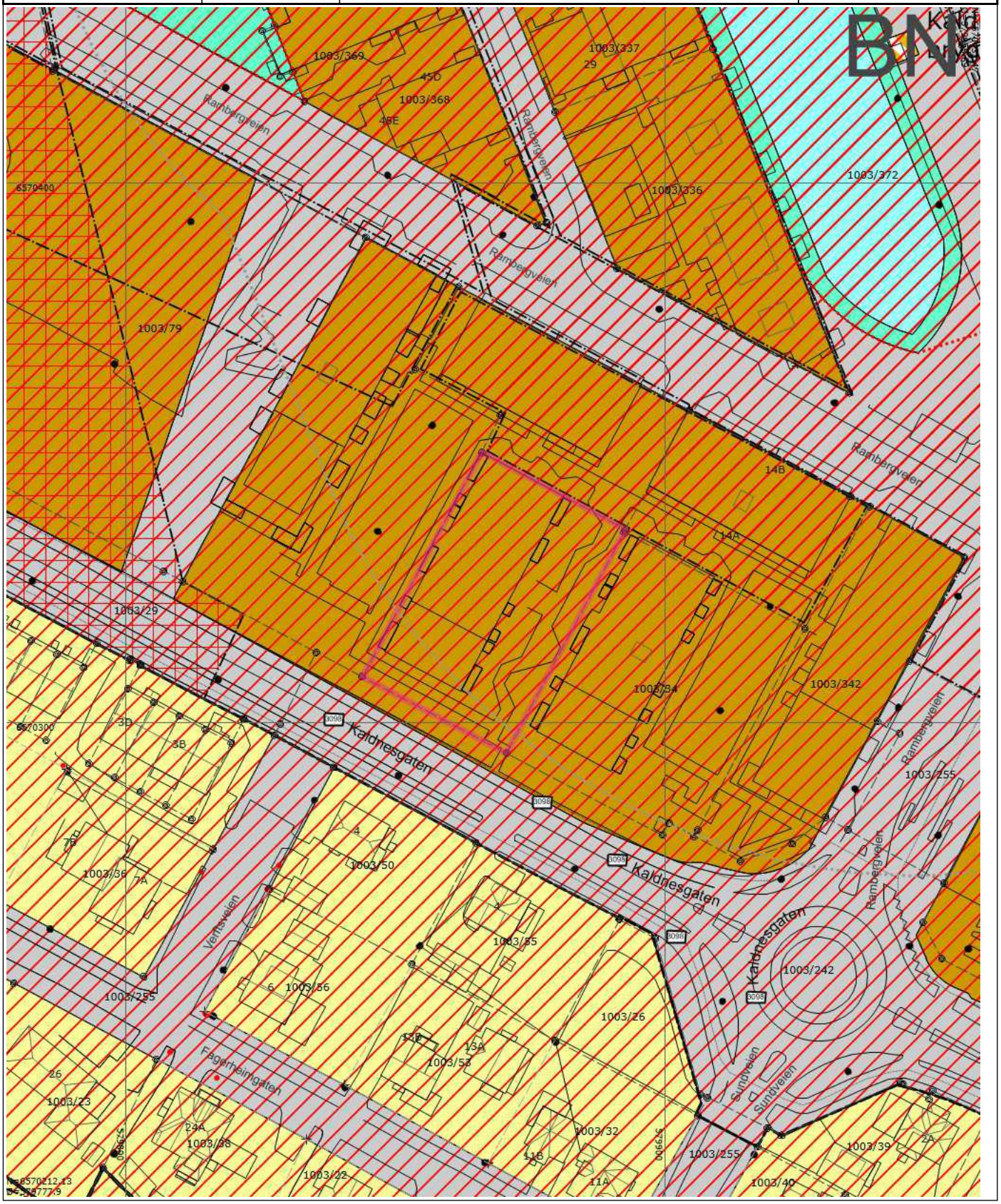
Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Rambergveien 18 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

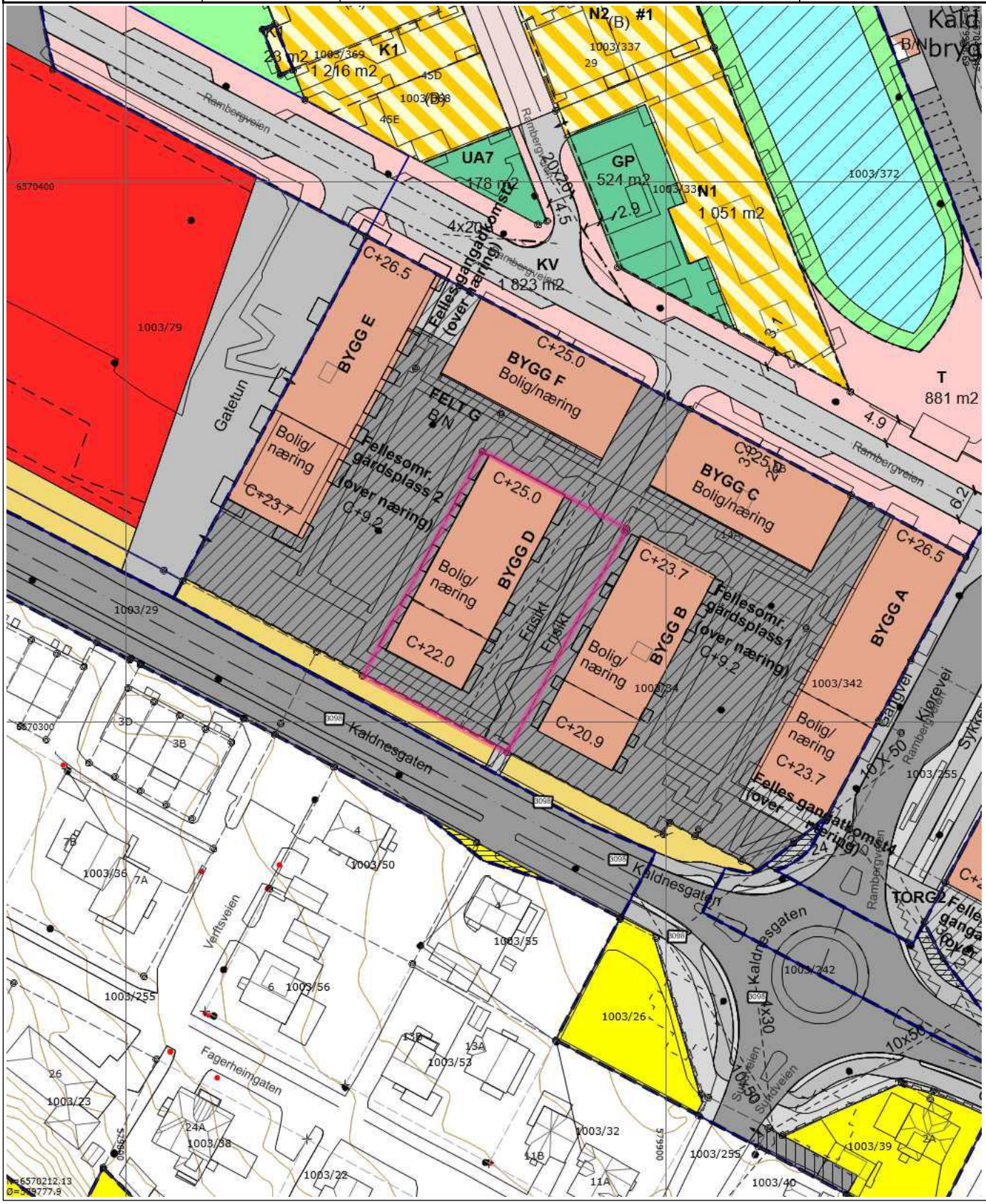
Strandlinje sjø	Byggegrense	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	A Diverse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet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

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Rambergveien 18 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Kaldnes felt F og G			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- A Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Annet byggeområde
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Privat veg
- Annet spesialområde
- Felles gangareal
- Felles gårdsplass
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Uteoppholdsarealer
- Gårdsplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Turveg
- Park
- Friluftsområde
- Kommunegrense
- Kystkontur tekniske anlegg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**350**	**0**	**26**	Rambergveien 18, 3115 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1425.08m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1425.08m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1425.08m^2
Strandlinje sjø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)	Annet byggeområde	643.78m^2
	3905 65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)	Felles gårdsplass	772.42m^2

RELATERTE PLANER

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

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602206436
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	350

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	350	0	1	20 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	2	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	3	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	4	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	5	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	6	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	7	62 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	8	39 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	9	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	10	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	11	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	12	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	13	25 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	14	39 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	15	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	16	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	17	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	18	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	19	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	350	0	20	62 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	21	39 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	22	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	23	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	24	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	25	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	26	25 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	27	39 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	28	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	29	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	30	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	31	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	32	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	33	62 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	34	39 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	35	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	36	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	37	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	38	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	39	25 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	40	39 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	41	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	42	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	43	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	44	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	45	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	46	62 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	47	39 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	48	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	49	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	50	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	51	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	52	25 / 3108	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	350	0	53	39 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	54	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	55	62 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	56	39 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	57	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	58	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	59	34 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	60	30 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1003	350	0	61	25 / 2108	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

1095493

05 OKT 2017

Christian Nordby

TØM SKJEMA

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Org Nr: 950611839

Begjæring om:

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	1003	1003	350	

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
971589019	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	SE Ved'egg			16				31				46			
2				17				32				47			
3				18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			

SUM TELLERE 2108 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 2108

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

Kari Hoffart e.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:[5)]

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 30/8-17	e. f. Karianne Hoffart Advokat	

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 *)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
1003	350			i Tønsberg kommune

Dato	Stempel og underskrift
29/09-2017	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).

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr. 1003 **Bnr.** TØNSBERG

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	20		21	B	39		41	B	30	
2	B	30		22	B	30		42	B	30	
3	B	30		23	B	34		43	B	34	
4	B	34		24	B	34		44	B	34	
5	B	34		25	B	30		45	B	30	
6	B	30		26	B	25		46	B	62	
7	B	62		27	B	39		47	B	39	
8	B	39		28	B	30		48	B	30	
9	B	30		29	B	30		49	B	34	
10	B	34		30	B	34		50	B	34	
11	B	34		31	B	34		51	B	30	
12	B	30		32	B	30		52	B	25	
13	B	25		33	B	62		53	B	39	
14	B	39		34	B	39		54	B	30	
15	B	30		35	B	30		55	B	62	
16	B	30		36	B	34		56	B	39	
17	B	34		37	B	34		57	B	30	
18	B	34		38	B	30		58	B	34	
19	B	30		39	B	25		59	B	34	
20	B	62		40	B	39		60	B	30	
								61	B	25	
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2108 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 2108

Signaturer

Dato 30.08.2017

for Hjemmelshaver Kaldnes Brygge AS

Karianne Hoffart
Advokat

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Britt Jorunn Næss
Direkte telefon: 33 34 86 79
Vår ref.: 17/72923
Arkiv: GBR - 1003/0079
Deres ref.:

Dato: 29.09.2017

Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavspl.
0129 OSLO

1003/0079 - begjæring om seksjonering

Vedtak om seksjonering av Rambergveien 18

Vi viser til din begjæring 06.09.2017 om oppdeling av gårdsnummer 1003 bruksnummer 350 i eierseksjoner.

Vedtak

Eiendommen deles i 61 boligseksjoner.
Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonsloven § 9.

Begrunnelse for vedtaket
Krav til begjæringen og opplysning av saken
Eierseksjonsloven § 7 stiller krav om dokumentasjon og andre krav til eierseksjonsbegjæringen. Disse kravene er oppfylt.

Etter avtale med søker har vi rettet pkt. 1 og pkt. 3 i seksjoneringsbegjæringen.

Vi har også gjort endringer på situasjonsplanen og plantegningene.

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

Kommunen har ikke vært på befaring på eiendommen.

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

Hva skjer videre i saken?
Vi vil nå sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysning sender vi tinglyste dokumenter og faktura til deg.

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

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

Vi viser for øvrig til eierseksjonslovens kapittel III.

Det er ikke oppgitt noen leietakerer ved seksjoneringssaken.

Retten til å klage og fremgangsmåten ved klage

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

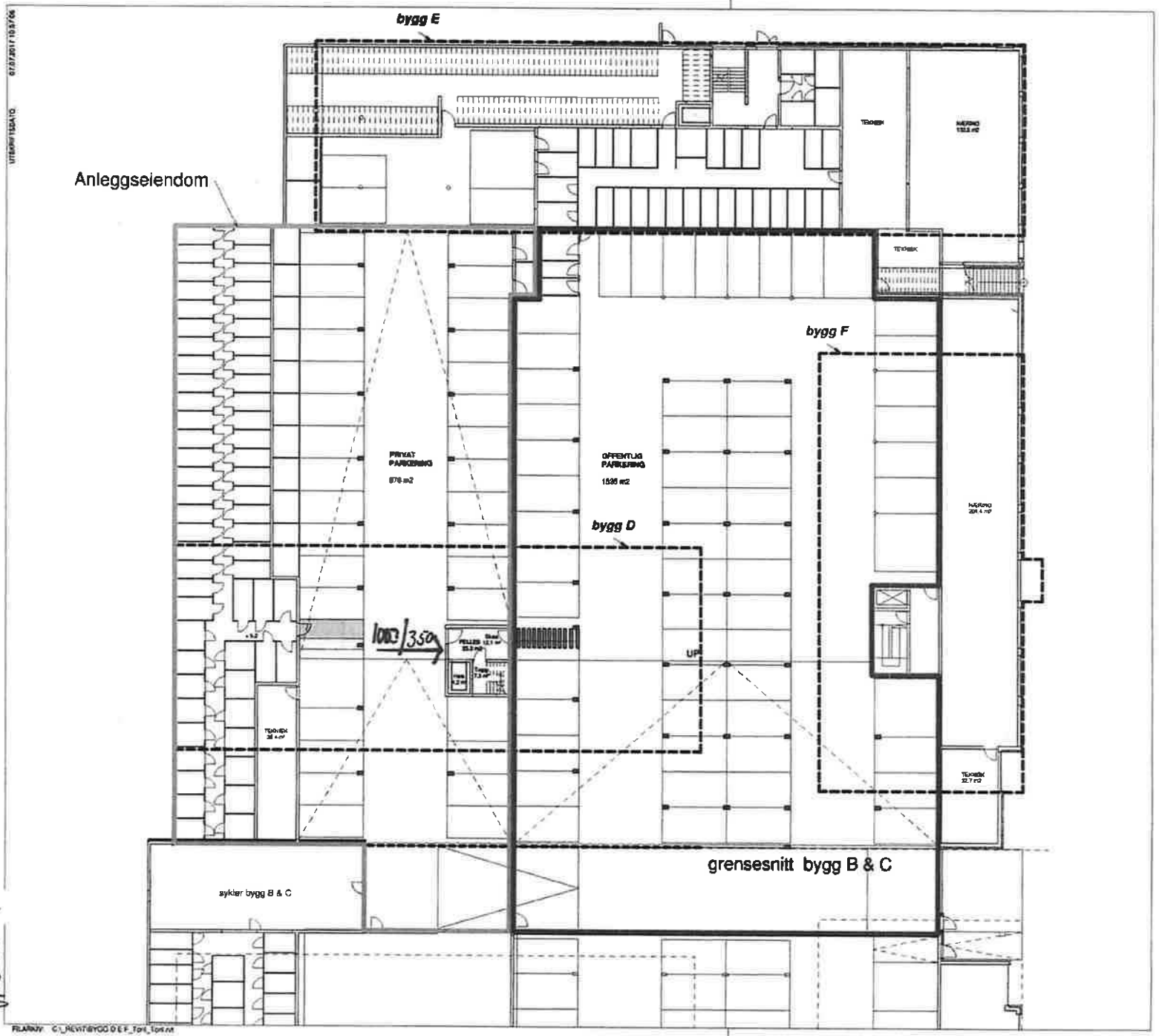
Fylkesmannen i Vestfold er klageinstans, men eventuell klage skal sendes kommunen for forberedende klagebehandling.

Med hilsen

Britt Jorunn Næss
saksbehandler

Vedlegg
Klage_over_forvaltningsvedtak_seksjonering (L)(1136694)

Kopi til:
Kaldnes Brygge AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO



Fellesarael

Anleggseiendom privat parkering/ boder

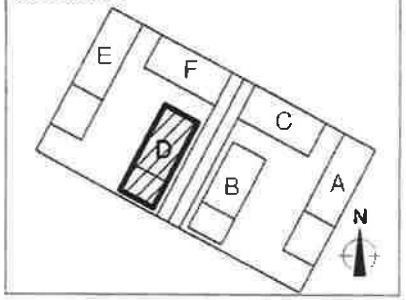
Anleggseiendom offentlig parkering

Bygg over

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROS. EKTNAVN/ADRESSE:
Kaldnes felt G/ Bygg D
Adresse: Rambergveien 18, 3115 Tønsberg
GNR: 1003 BNR: 30/ 79

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Selvaag Bolig Vestfold
Rambergveien 1
N-3115 TØNSBERG
TLF: 47 08 28 78 90
E-MAIL: mailbox@selvaag.no

Gnr 1003 - BNR ____

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

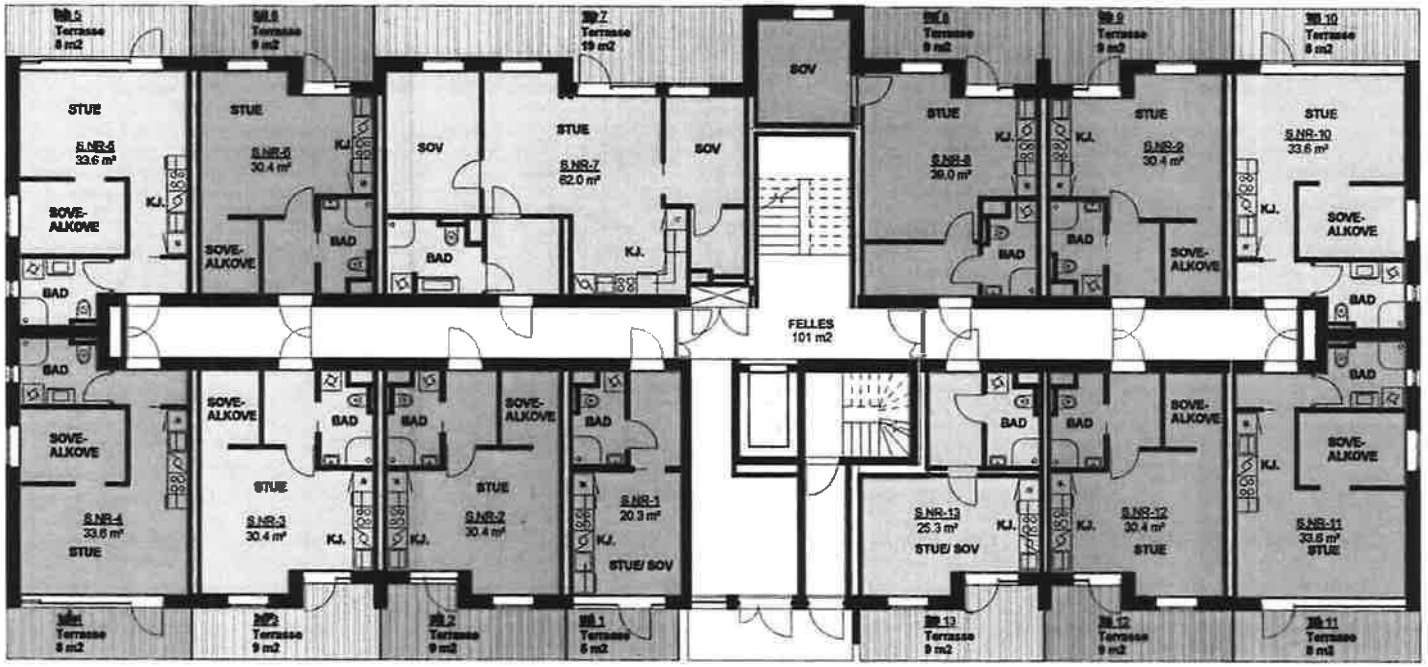
TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
SEKSJONERING	A2

TEGNINGENS NAVN/TITTEL:
1 ETASJE SEKSJONERING

PROSJ NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2364	05/22/17	TK / E	1:200/ A2

TEGN.NR:	REV:
- A 11 0 DS 010	

VEDLEGG 1



Bolig

Bolig

Bolig

Fellesareal

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

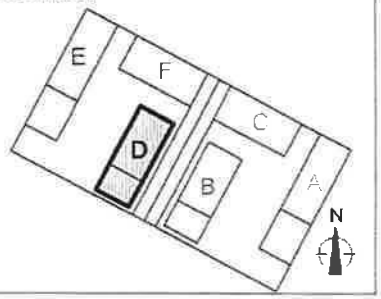
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

Kaldnes felt G/ Bygg D

Adresse: Rambergveien 18, 3115 Tønsberg

GNR 1003 BNR: 307 79

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

GNR 1003 BNR _____

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
SEKSJONERING	A2

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

2 ETASJE SEKSJONERING

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2364	05/19/17	TK / E	1:100/ A2

TEGN.NR.: - A 11 0 DS 020 REV

UTSKRIFTSDATO 29.05.2017 13:20:19



Bolig

Bolig

Bolig

Fellesareal

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN / KNTR

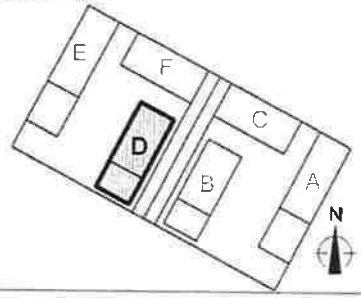
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

Kaldnes felt G/ Bygg D

Adresse: Rambergveien 18, 3115 Tønsberg

GNR: 1003 BNR: 30/ 79

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

[redacted]

GNR 1003 BNR _____

ARCASA arkitekter as

Arcasa arkitekter AS Sagveien 23 C III, 0459 Oslo

+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS	FORMAT:
SEKSJONERING	A2

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

3 ETASJE SEKSJONERING

PROSJ NR.:	DATO:	TEGN KONTR:	SKALA:
2364	05/19/17	TK / E	1:100/ A2

TEGN NR:	REV:
- A 11 0 DS 030	

FILNAVN C:\Revit\Lokalfiler\ENDRING AV GAVELLEILIGHET_NY_BYGG D_Torbj.rvt



Bolig

Bolig

Bolig

Fellesareal

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

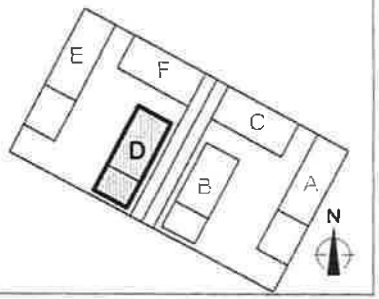
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

Kaldnes felt G/ Bygg D

Adresse: **Rambergveien** 18, 3115 Tønsberg

GNR: 1003 BNR: 39/ 79

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

Rambergveien 1
N-3119 TØNSBERG
TLF. 47 33 23 73 00
E-MAIL: mail@kaldnesgbolig.no

GNR 1003 BNR _____

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: SEKSJONERING

FORMAT: A2

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

4 ETASJE SEKSJONERING

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2364	05/19/17	TK/ E	1:100/ A2

TEGN.NR: - A 11 0 DS 040

REV:

FILNAVN: C:\Revit Lokalfiler\ENDRING AV GAVELLEILIGHET_NY_BYGG D_Tore.rvt



Bolig

Bolig

Bolig

Fellesareal

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

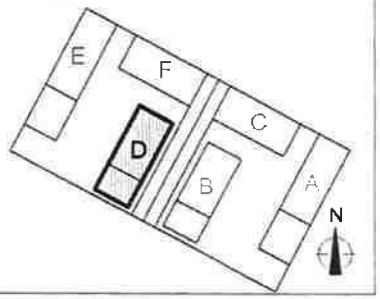
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

Kaldnes felt G/ Bygg D

Adresse: Rambergveien 18, 3115 Tønsberg

GNR: 1003 BNR: 30/ 79

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

Rambergveien 1
N-3113 TØNSBERG
TLF 47 56 25 73 90
E-MAIL: xxx@selvaagbolig.no

GNR 1003 BNR _____

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
SEKSJONERING	A2

TEGNINGENS NAVN/TITTEL:

5 ETASJE SEKSJONERING

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2364	05/19/17	TK / E	1:100/ A2

TEGN NR.:	REV:
- A 11 0 DS 050	



Bolig

Bolig

Bolig

Fellesareal

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	ANTR

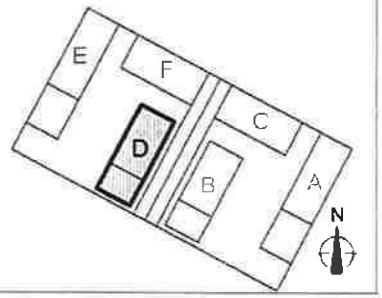
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

Kaldnes felt G/ Bygg D

Adresse: Rambergveien 18, 3115 Tønsberg

GNR: 1003 BNR: 307 70

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE:

Rambergveien 1
N-3118 TØNSBERG
TLF. 47 96 23 73 90
E-MAIL: tor@selvaagbolig.no

GNR 1003 - BNR _____

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
SEKSJONERING	A2

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

6 ETASJE SEKSJONERING

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2364	05/19/17	TK / E	1:100/ A2

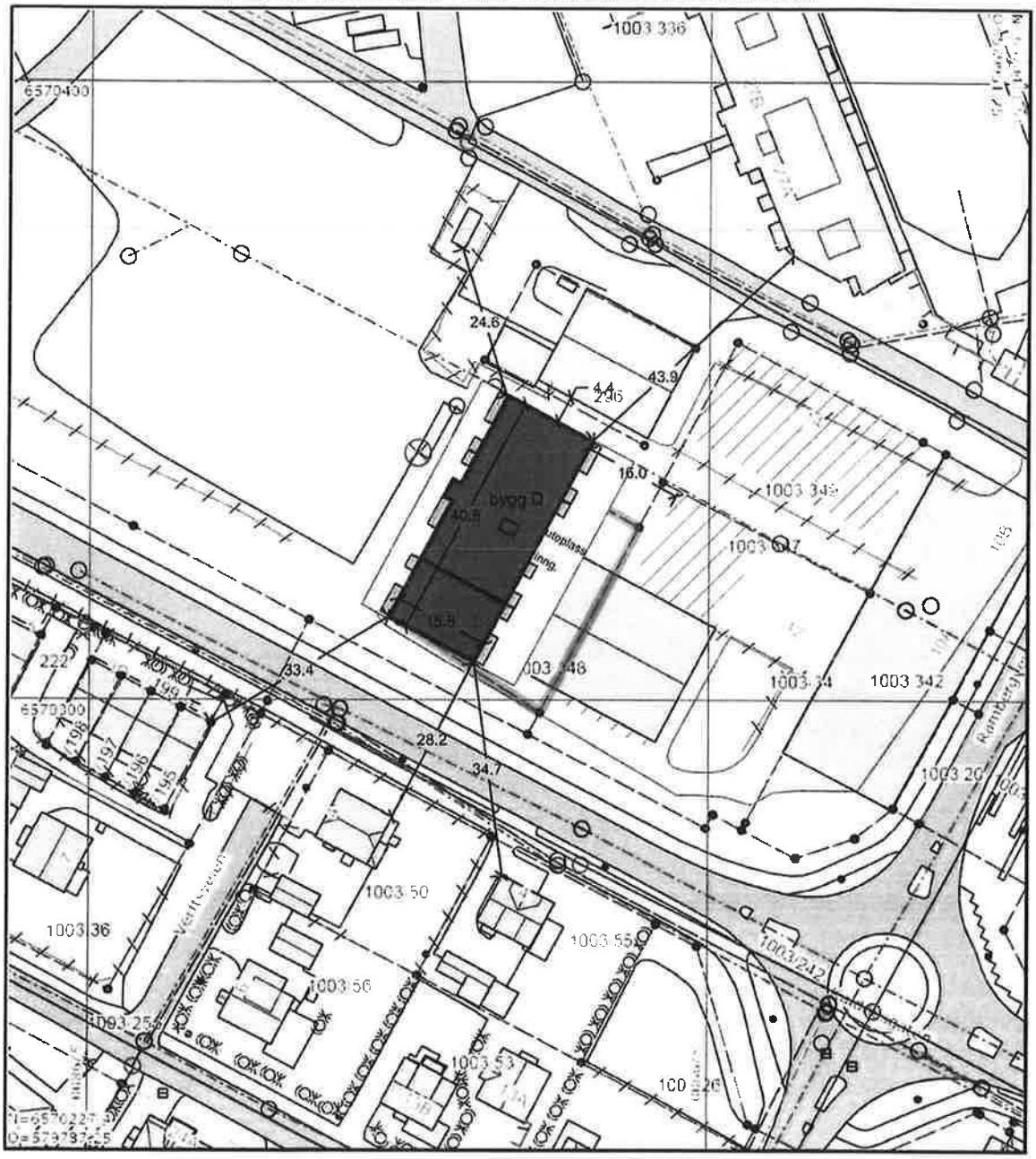
TEGN.NR.:	REV
- A 11 0 DS 060	

UTSKRIFTSDATO 29.05.2017 13:29:25

FILNAVN: C:\Revit Local\arcEENDRING AV GAVELLEILIGHET_NY_BYGG D_Tore.rvt

D-01

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse:

Dato: 29/6-2016

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/~~39~~350/0/0

UTM32 Euref89

N

Målestokk 1:1000

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

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

Kaldnes felt G . bygg D
RAMMESØKNAD Situasjonsplan D-01 29.06.16

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no



SIT. PLAN FOTOCOPI - BYGG D

Kaldnes Brygge AS

G/bnr 1003/79, Tønsberg

Fradeling eiendom

Dato:	Tegn.:	Kontr.:
23.06.17	ADI	

Målestokk: 1:1200

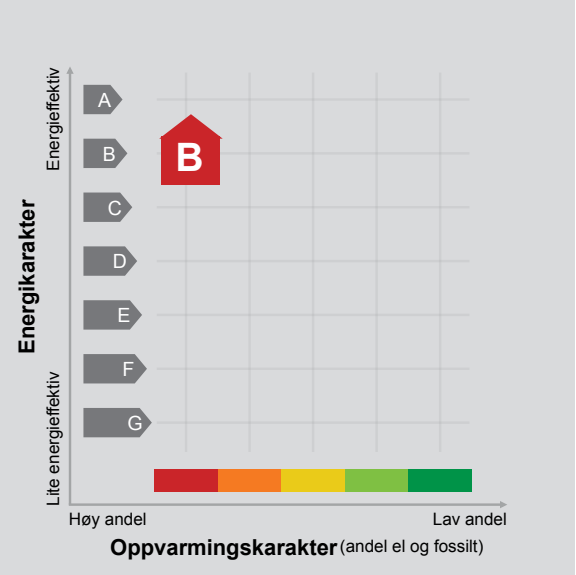
Prosjektnr.: 15488-002

ingeniørservice
Broen 5D 3170 Sem. Tlf. 333 78 150

010_4 102

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET DOCKSIDE 4
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	3115
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1003
Bruksnummer	350
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300611718
Merkenummer	Energiattest-2025-227706
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rambergveien 18	300611718	H0213	13	0	
Rambergveien 18	300611718	H0313	26	0	
Rambergveien 18	300611718	H0413	39	0	
Rambergveien 18	300611718	H0513	52	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
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	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m²
Oppvarmet BRA	25 m²
Totalt BRA	25 m²
Oppvarmet luftvolum	60 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	246,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 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
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
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	1,00
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	1,00
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	0,95
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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 biobrenselbaserte 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	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.4.2020
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	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	11,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	96,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	2 487 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 466 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	2 360 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	2 487 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	2 487 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Utskriftsdato: 19.08.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	350	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	26
Adresse	Rambergveien 18, 3115 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
159001890	28608	25.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	52	25.08.2025
07958265	1509	14.01.2026	Årsavlesning - målt	52	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Rambergveien 18

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 155 elever, 9 klasser	14 min 1.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 1 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	14 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kaldnes brygge	4 min
Nedre Langgate 20	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kaldnes Linje 116A, 116B	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	17 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

BARNEHAGER

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 119 barn	16 min 1.3 km
Teie Hageby barnehage (0-5 år) 21 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge	2 min
Kiwi Foyn	8 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	9 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	9 min
Tønsberg Vinmonopol	14 min

SPORT

Kaldnesbanen	7 min
Færder VGS - Idrettshall	11 min
Sporty24 Nøtterøy	11 min
Sporty24 Nøtterøy	11 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



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 18, 3115 Tønsberg
Gnr. 1003, Bnr. 350, Snr. 26, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260131

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Herman Homelien

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 994 55 505

E-post: herman.homelien@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.
