PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

RAMBERGVEIEN 27A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rambergveien 27A , 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1003, bnr. 336, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 25.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1475 **Referansenummer:** CC1815

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS



Rapportansvarlig



Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 6. etasje, som er oppført i 2012.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt på befaringen.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell innglasset balkong for byggets art og tid,

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue/kjøkken hvor det er målt 11mm avvik i høyde.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av vannbåren gulvvarme i deler av leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er på vegg mot fellesareal og vegg med kjøkkeninnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.
Det er vannbåren varme i gulv, med fordelerskap i gang.
Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer tilkoblet brannsentral. Sameiet har egen service og vedlikeholdsavtale for anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

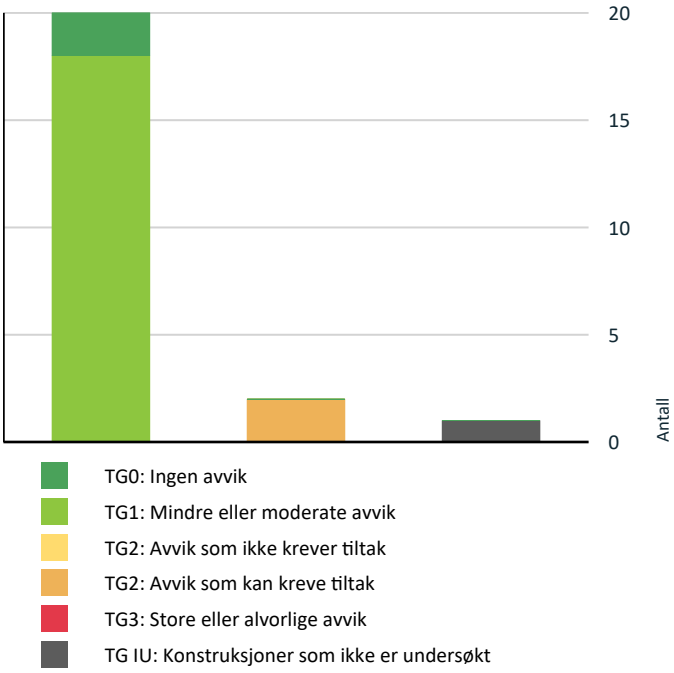
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer 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 oppdages 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. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
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.

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

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell innglasset balkong for byggets art og tid,



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue/kjøkken hvor det er målt 11mm avvik i høyde.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av vannbåren gulvvarme i deler av leiligheten.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37mm.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er på vegg mot fellesareal og vegg med kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv, med fordelerskap i gang.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykdetektorer tilkoblet brannsentral. Sameiet har egen service og vedlikeholdsavtale for anlegget.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

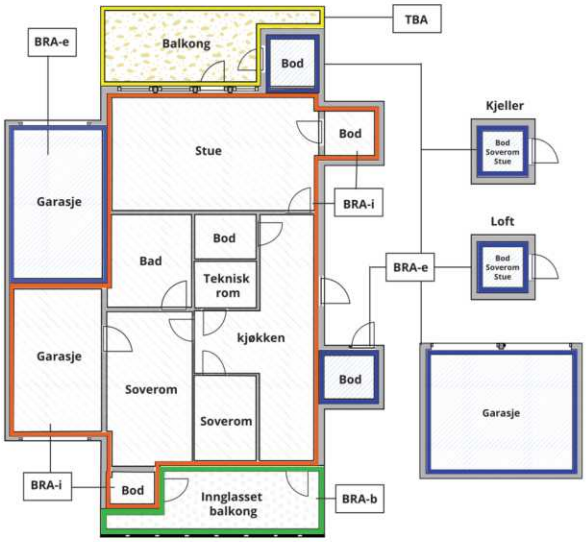
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Kjeller		7		7	
6. Etasje	84		12	96	
SUM	**84**	**7**	**12**		
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
6. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom 1, Gang, Bad/vaskerom, Soverom 2, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	94	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Stian Barth	Takstingeniør
	Reidun Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	336		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rambergveien 27A

Hjemmelshaver
Johansen Reidun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kaldnes med kort avstand til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CC1815

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250115

Selger 1 navn
Monica Furuseth

Gateadresse
Rambergveien 27A

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3115

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Reidun Johansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250115

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250115

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Furuseth	e64a83955771cc3b66767c043ab5837e0d42301e	21.06.2025 15:04:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250115

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

PM Tønsberg AS
v/Siri Kjendseth
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: siri.kjendseth@privatmegleren.no

Deres ref.: rambergveien 27a (13250115) . Vår ref.: 3355-1-23 Dato: 11.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd
Organisasjonsnr:	998569192
Seksjonseier:	Johansen, Reidun
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Rambergveien 27 A, 3115 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	1003
Bnr.	336

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 82561962.
- 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.

Sameiet består av en bolig og en næringsdel. Det føres derfor avdelingsregnskap, Det er lagt til en kat Waterstopp på 22 leiligheter, dette er nedbetaling på lån til å dekke denne installasjonen. kr 350,- pr mnd, varighet i 2 år og 2 mnd fra 01.01.22. Øvrige leiligheter har innbetalt beløpet kontant ved installasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 461,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	315,00	
Kabel-tv	508,00	
Felleskostnader	3 638,40	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	502,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 310,-

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 Gro Rundhaug pr. e-post: gro.runhaug@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

FOR

SE KALDNES BRYGGE DOKK SYD (KBDS), Vedtatt 23. April 2019.



VEDTEKTER FOR SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Vedtatt
23.04.2019

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kaldnes Brygge dokk syd. Sameiet har forretningskontor i Tønsberg. Sameiet omfatter 1 næringsseksjon i kombinasjon med 30 boligseksjoner, og har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 1003, bnr. 336 i Tønsberg med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 30 boligsseksjoner samt 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 15.06.12. Seksjon nr. 1. er regulert til næring og seksjon nr. 2 til og med seksjon nr. 31 er regulert til boliger, Adresse iht. adressevedtak fra Tønsberg kommune, er Rambergveien 27A og Rambergveien 27B.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er eier av sin seksjon, og har rett til bruk av den leilighet/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

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. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan rårsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig jf. § 18.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. 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.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.6. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eier av næringsseksjon skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet næringsdelen
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av heis i næringsdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, herunder forbruk av vann (næringsseksjonen er tilknyttet separat vannmåler), strøm, renhold med mer.
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsparti og trapperom som kun benyttes av næringsseksjonen.
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsdør til kjelleretasje/garasje deles 50/50 med parkering grunnet nærings merforbruk i.f.m. sykkelparkering.

3.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer i henhold til sameiebrøk internt blant boligseksjonene:

- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av tekniske anlegg som bare betjener boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Drift, vedlikehold, påkostning og utskifting av bodarealene for boligene
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av heis i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Kostnader tilknyttet oppdatering av elektronisk porttelefon bekostes av den enkelte seksjonseier i forbindelse med inn- og utflytting.
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsparti og trapperom som kun benyttes av boligseksjonene.
- Anskaffelse, vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av innglassing av balkong dekkes i sin helhet av seksjonseier med tilgang til vedkommende balkong. Men styret har vedlikeholdsansvar utvendig av bygget, inkludert nødvendig vedlikehold av innglassing. Kostnaden av vedlikeholdet bæres av seksjonseier. Se Husordensregler.

3.3 Eierne av parkeringsplasser i garasjeanlegget skal dekke følgende kostnadselementer i henhold til antall plasser som besittes. Utregnes %vis ref. til budsjett i.f.m. kjøpskontrakt av 2012 med lik del på hver. Det skal betales et månedlig akonto beløp som fastsettes av styret. Bodene dekkes av boligene jf. § 3.2.

- Vedlikehold, drift, påkostninger og utskifting av teknisk anlegg som bare betjener garasjedelen.
- Vedlikehold, drift, påkostninger og utskifting av garasjeport og tilhørende dør (deles med KBDN).
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i garasjedelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealer tilhørende garasjedelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende garasjedelen.
- Vedlikehold, drift, påkostninger og utskifting av ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget.
- Elektrisk strøm i garasjeanlegget.
- Kostnader til snørydding og snøsmeltingsanlegg i.f.m. nedkjørsel til garasjeanlegget (deles med KBDN).
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsdører til kjeller/garasje. Denne kostnad deles 50/50 med næringsseksjonen grunnet nærings merforbruk i.f.m. sykkelparkering.
- 5 % Byggforsikring.
- 5 % Forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjon og personalkostnader.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i h.h.t. sameiebrøk (areal) mellom alle seksjonseierne:

- 95 % Byggforsikring,
- Boligdelens andel fordeles med lik del på hver seksjon.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og 3.2., herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Vaktmestertjenester i arealer som er felles for bolig og næring.
- Kostnader til oppvarming og belysning av arealer som er felles for bolig og næring.
- Eventuelle vakt og alarmtjenester.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles 47,5% på næringsseksjonen, 47,5% på boligseksjonen og 5% på parkering.

- Forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjon og andre administrasjonskostnader fordeles med 47,5 % på næringsseksjonen, 47,5% på boligseksjonen og 5% på parkering.

3.6 Følgende kostnadselementer fordeles etter forbruk næring og areal bolig

- For kostnader til varmepumper i eiendommen som produserer oppvarming, kjøling og varmt vann vil det installeres egne forbruksmålere for å skille mellom forbruk som skal allokeres til hhv. bolig- og næringsdelen. Strømkostnadene fordeles mellom næringsdelen og boligdelen basert på faktisk forbruk. Forbruket til bolig fordeles blant boligseksjonene etter boligseksjonenes sameiebrøk internt blant boligseksjonene. Drift, vedlikehold, påkostning og utskifting av anlegget fordeles etter sameiets arealbrøk.

Dersom en seksjonseier/leier påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/ leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. I tillegg har den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt på alt vedrørende solskjerming og innglassing på egne balkonger / terrasser.
Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eventuelle leietakere, deres familiemedlemmer og evt. husdyr i boligseksjonene må også meldes til sameiets styre før innflytting, for registrering.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum tre medlemmer, herunder en styreleder, samt minimum 2 varamedlemmer. Ett av styrets medlemmer skal velges fra næringsseksjonen. Styret velges av årsmøtet for to år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 7
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 to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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.

§ 8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innenutgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje med en 1. stemme pr. boligseksjon og næringsseksjonen har 30 stemmer.). Ved stemmelikhet gis møteleder avgjørende stemme.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering dersom oppretting av ny(e) seksjon(er) medfører en økning av det samlede stemmeantall.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis tiltaket 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.

§ 11
Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
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.

§ 13
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven§ 39. Det samme gjelder når oppførselen er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 15
Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.
Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, skal det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

Dersom sameiet misligholder vedlikeholdsplikten og misligholder påfører andre seksjonseiere tap, blir sameiet erstatningsansvarlige innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 35

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

Eierne av næringsseksjonen har rett til å sette opp opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slik skilt, herunder også søknad om offentlig godkjennelse. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

§ 17
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 18
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

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

Eier og leietaker av snr. 1 (næringsseksjonen) har eksklusiv bruksrett til sykkelparkering i sameiets kjelleretasje anmerket med nr. U-210 på seksjoneringstegning for kjeller.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt handicapplass å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

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.

§ 19
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 16. juni 2017 nr. 65.

I medhold av ESL § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøte.

Seksjon nr	Formål	Brøk teller	P-plass nr	Bod nr
1	Næring	2053	1 og 2	
2	Bolig	51		10
3	Bolig	82	3	19
4	Bolig	82	4	18
5	Bolig	68		9
6	Bolig	28		12
7	Bolig	68		17
8	Bolig	81	15	4
9	Bolig	77	14	5
10	Bolig	28		30
11	Bolig	30		13
12	Bolig	51		23
13	Bolig	82	12	7
14	Bolig	82	13	6
15	Bolig	68	18	1
16	Bolig	28		14
17	Bolig	68	5	21
18	Bolig	81	17	2
19	Bolig	77	16	3
20	Bolig	28		11
21	Bolig	30		24
22	Bolig	51		22
23	Bolig	82	9	20
24	Bolig	82	8	26
25	Bolig	68	11	8
26	Bolig	28		15
27	Bolig	68	6	28
28	Bolig	81	10	25
29	Bolig	77	7	29
30	Bolig	28		16
31	Bolig	30		27

Husordensregler for Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og 09.00 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlateskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende, samt annet løsøre som kan komme i konflikt med frie rømningsveier, må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Eier og leietaker av snr. 1 (næringsseksjonen) har eksklusiv bruksrett til sykkelparkering i sameiets kjelleretasje anmerket med nr. U-210 på seksjoneringstegning for kjeller. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene og garasjene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene eller i garasjen. Bilvask må ikke utføres i garasjen. Ingen private eiendeler / søppel skal oppbevares i gangen utenfor bodene eller bak de parkerte bilene i garasjen. Unntaket er sykler / Motorsykler. Vann og søle som stammer fra oppstilte sykler må til enhver tid fjernes av sykkelens eier. Gulvet skal holdes ryddig og rent av bodeierne/leierne, siden det ikke vaskes her.

4. Avfallshåndtering

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

inngangsdør. Det er utarbeidet en praktisk «Bruksanvisning for Søppelcontainere», den legges som et vedlegg bakerst i dette dokumentet. Vedtatt i Ekstraordinært årsmøte 19. nov 2019.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) og dekke kostnadene involvert. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

6. Solskjerming.

Seksjonseier sørger for egen regning for solskjerming. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta godkjent solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for forhåndsgodkjenning fra styret. Se vedlegg til Husordensregler vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 10. november 2016 (bakerst i dette dokumentet).

• 6 B Innglassing.

Seksjonseier sørger for egen regning for innglassing. Styret må godkjenne all utvendig innglassing før denne settes opp. Styret har vedtatt at godkjent innglassing skal fylle disse kriterier:

- Seriøse leverandører fraråder andre løsninger enn glass fra tak til gulv på grunn av sterk vind på Kaldnes, derfor vil styret tillate en slik «hel innglassing» løsning, som innebærer minimal fasadeendring.
- Det er viktig med enhetlig design / fasade uten profiler mellom glassene.
- Det er IKKE obligatorisk, kun de som ønsker innglassing trenger å bestille.
- Det vil ikke tillates fastmonterte gardiner / persienner / solskjerming innenfor innglassingen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare en gassbeholder eller bruke gassgrill på en innglasset balkong, kun elektrisk grill er tillatt.
- Alle kostnader med anskaffelse og montering av innglassing skal bæres av seksjonseier.
- Vedlikeholdsansvaret utvendig av bygning ligger hos sameiestyret. Dette vil inkludere beslutninger om nødvendig vedlikehold av innglassingen. Men kostnaden for dette vedlikeholdet skal bæres av seksjonseier.
- Ved endelig fullføring må seksjonseier undertegne en ærklæring om at innglassing er utført etter de gitte retningslinjer.

7. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

Det er utarbeidet en praktisk «Hva bør jeg gjøre for å unngå vannskader i leiligheten min?», den legges som et vedlegg bakerst i dette dokumentet. Vedtatt i Ekstraordinært årsmøte 19. nov 2019. Det refereres også til boken «Håndbok i Vedlikehold og Ansvarsforhold» fra OBOS, denne skal forefinnes i alle leilighetene.

For å minimere vannskader, er det i 2021 installert «Waterstop» system med følere under oppvaskmaskin og varmtvannstank. Dette systemet bør testes med jevne mellomrom, se vedlegg bakerst i Husordensreglene.

9. Felles radio, TV m.m.

Sameiets kabel-TV anlegg eies av sameiet. Styret disponerer over anlegget..

10. Energisparing

For å holde eierseksjonssameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene.

11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett godkjent slukkemiddel og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Innehold i askebegre og lignende bør fuktes med vann før tømming i avfallsbøtte. Når det gjelder grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill på balkong.

12. Innmelding av feil

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

13. Kjøring og parkering på eierseksjonssameiets tomt

All parkering på sameiets tomt er forbudt. Vareleveringen er reservert for varelevering til næringsseksjonen, og renovasjonsbil for boligene. Innkjøring på tunet foran inngangene skal kun skje ved syketransport.

14. Husdyr

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

15. Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

16. Erstatningsansvar

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

17. Internkontroll - IK, herunder Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS).

Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd har innført IK og HMS. Dette er i.h.t. bestemmelser som myndighetene pålegger alle bedrifter og foretak.

Vårt sameie er et slikt foretak. Alle sameiere og deres husstand oppfordres til å forholde seg til, og rette seg etter, forordninger som styret fremmer i.f.m. IK og HMS.

Hvert år i januar sender styret ut en Egenmelding til alle seksjonseiere og beboere. Denne MÅ behandles og returneres til styret i januar samme år.

18. Adgangskontroll - Sikkerhet for beboerne.

Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd har bestemt at det i tillegg til adgangssystemet med brikke for beboerne for å komme inn i bygget, er det installert video overvåknings-system som kontinuerlig dokumenterer hvem som beveger seg inn og ut av BO delen av bygget og garasjen. Dette er for å ivareta beboernes sikkerhet og hindre hærverk.
Driften av systemet vil være i henhold til datatilsynets regelverk. For ytterligere informasjon, se datatilsynets nettside: http://www.datatilsynet.no/
Lagret data for kamera anlegg slettes automatisk etter 7 døgn iht. regelverk, med unntak av hendelser som ønskes lagret på annet medium for bevisførsel og senere bruk.
Bygget og eiendommen er utstyrt med varseloblater, for å informere alle om systemet.
Denne paragraf ble vedtatt i Ekstraordinært årsmøte 19. nov 2019.

VEDLEGG TIL PUNKT 4 AVFALLSHÅNDTERING, VEDTATT I EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 19. NOVEMBER 2019.

BRUKSANVISNING FOR SØPPEL CONTAINERE

Som alle andre steder i Tønsberg kommune kreves det av vårt sameie at vi følger gjeldende regler for kildesortering. Det KREVES AV ALLE at vi sorterer eget avfall på følgende måte:



1) **MATAVFALL.**
Til matavfall skal du **kun bruke bioposer** som utleveres gratis av VESAR (du finner slike bioposer **i metallkassen nederst i trappe-oppgangen**).

Hvis VESAR oppdager andre typer poser vil de ikke tømme containeren på tømmedagen. Disse må derfor vaktmester fiske opp og legge i containeren for RESTAVFALL hvor de hører hjemme.

KUN slike poser kan kastes i containeren for **MATAVFALL.**



2) Containeren for **GLASS OG METALL** er kun for glass og metall.

Det er ikke tillatt å la plastposer følge med ned i denne containeren. Skjer det vil ikke VESAR tømme containeren på tømmedagen. Disse må derfor vaktmester fiske opp for å fjerne plastposen.





Denne containeren er **kun for PLAST.** Harde plastgjenstander skal tømmes i containeren for RESTAVFALL.

3) Container for **PLAST.** De andre to er for **PAPIR og RESTAVFALL.**

I containeren for **RESTAVFALL** kan du kaste alt annet som ikke hører hjemme i de andre containerne.

LAST NED APPEN «RENOVASJON» OG SE NÅR TØMMING SKJER. GJELDER OGSÅ GROVAVFALLS HENTING.

VEDLEGG TIL PUNKT 6 SOLSKJERMING, VEDTATT I EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 10. NOVEMBER 2016.

Retningslinjer for Solskjerming på KBDS bygget.

Styret har fått en søknad om solskjerming på vestsiden av bygget (mot veien).

Etter undersøkelser og diskusjoner med beboere har styret konkludert med at det er tre typer solskjerming som er aktuelle og følgende solskjerming tillates montert for eiers regning:

1) Solskjerming på vinduer: Samme type som er benyttet i de tre laveste etasjene.
   Leverandør: Celsius.
2) Markise som det er mulig å rulle ut ved behov for solskjerming, og inn etter bruk. Kan være manuell eller elektrisk. Markisen må kunne tiltes slik at den ikke stikker utenfor egen balkong. Farge skal være diskret hvit eller lys grå (ref farge nr 407 / 151), se foto.
   Størrelse max bredde som balkong, eller smalere. Høyde / lengde arm: 2 m.
   Leverandør: Kjells Markiser.
3) Solskjerming på innglasset balkong: Diskret, slippes ned ved behov. Trekkes opp ute av syne når den ikke er i bruk. Farge skal være diskret hvit eller lys grå.

Bilder fra installasjonen i 501 (den midterste balkongen), med markisen rullet inn øverst, og med markisen rullet ut nederst.





VEDLEGG TIL PUNKT 8 ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE, VEDTATT I EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 19. NOVEMBER 2019 og 20. APRIL 2021.

HVA BØR JEG GJØRE FOR Å UNNGÅ VANNSKADER I LEILIGHETEN MIN?

Finn fram «Håndbok i Vedlikehold og Ansvarsforhold» som skal finnes i alle leilighetene. Det står en lapp på forsiden med leilighetsnummer.
Boken beskriver på en fin måte hvilket ansvar sameiet, seksjonseier og leieboer har for å forebygge og unngå skader i en boligblokk.

VED AKUTT VANNLEKKASJE MÅ DU VITE HVOR HOVEDKRANENE FINNES:
ALLE LEILIGHETENE HAR ET SKAP LIKE VED INNGANGSDØREN / BADET HVOR DET FINNES EN KRAN FOR KALDT VANN OG EN FOR VARMT VANN. GJØR DEG KJENT MED HVOR DISSE SITTER.





Skap med stoppekraner.

Stoppekraner for varmt og kaldt vann finnes lengst til venstre.

OBOS Håndbok i Vedlikehold og Ansvarsforhold.

Varmtvannstanken under kjøkkenbenk har egen tilførsel av forhåndsvarmet vann fra en tank i teknisk rom. I hver leilighet er det en stoppekran for dette varmtvannet i taket av badet, bak en liten luke.

BADET.
På badet har vi vann i

- Klosett:

Kun holde det rent, og se etter at det spyles jevnt. Hvis det blir feil på spylingen, eller det suser i cisternen, bør rørlegger kontaktes. Trykk HARDT på knappene for spyling, de fungerer med luft / pneumatikk.

- Vaskemaskin: Sjekk slange og koplinger, spesielt når maskinen er i bruk. Hvis det lekker noe sted, sjekk hva du kan gjøre for å stoppe lekkasjen. Sjekk minst en gang i året om det er uønskede gjenstander (mynter, knapper el.l.) i pumpehuset, dette hindrer vannet som skal ut.

- Dusj: Skru til dusjhodet hvis det drypper fra det.
Sjekk avløpet, fjern hår og lo etter hver bruk av dusjen, slik at silen er ren. En gang i året: Vipp opp silen, finn et «streng»-håndtak og dra opp vannlåsen. Rengjør den og sett den på plass igjen. Sørg for å fylle på vann etter at du setter den på plass, slik unngår du lukt fra kloakken.

- Vaskeservant: Dersom vannet renner sakte ut fra servanten, kan du forsøke å gjøre ren vannlåsen. Fjern begge skuffene under vasken. Da blir det bedre plass til å skru vannlåsen løs og fjerne alle rester av såpe og hår som gjerne samler seg der.

Denne må også fylles med rent vann etterpå, for å unngå kloakklukt. Fyll vasken helt opp med vann og slipp det ut mens du ser på vannlåsen.
Du må være absolutt sikker på at det ikke drypper vann fra vannlås eller tetningspakninger før du lukker skuffene i skapet under vasken.




KJØKKENET.
- Utslagsvask / Oppvaskkum.

Viktig å sjekke under vasken om det er spor etter vann som har lekket og tørket.
Stor fordel om det er en metallplate med kanter / demning (se under på bildene) slik at dersom det kommer små mengder vann, kommer det ikke over kanten. Da har man mulighet for å oppdage det før det gjør skade.

Fyll oppvaskkummen full av vann, slipp det ut mens du observerer under vasken om du kan se noen lekkasjer. Kjenn om noen slange koplinger er løse, sjekk gjerne med en skiftenøkkel, men ikke skru dersom det ikke er løse koplinger.

Tilkall gjerne en rørlegger for å sjekke dette en gang i året. Det er en rimelig forsikring, og mye rimeligere for deg som eier eller leier. Dersom du får en vannlekkasje som gjør skade på din og eller andre leiligheter, kan det fort bli mye dyrere.




Brannslangen med tilkoplingskran.

Metallplate med vanntett kant under vasken.

- Oppvaskmaskinen.
  Vær alltid tilstede når den går, slik at du kan ta aksjon dersom noe skjer under vask. Sjekk slanger regelmessig, og hold silen i bunnen av maskinen ren hele tiden.

- Brannslangen.
Denne kan ofte være kilden for lekkasje. Sjekk at den IKKE står med trykk på, det vil si at du må finne stedet der slangen er koplet til vannrøret. Der skal det være en liten kran. Om denne peker parallellt med vannrøret, er den åpen, og det står trykk på slangen. Det kan være at denne kranen er gjemt BAK varmtvannstanken.

Du kan sjekke dette ved å ta spissen av slangen over utslagsvask / oppvaskkum og skru den opp slik at vann kommer ut av slangen. Hvis det er trykk på den, må du finne den kranen der slangen er koplet til vannledningen, og stenge den snarest.

Så stenger du «tuppen» på slangen, og kveiler den opp på rullen. Sjekk ofte om det drypper fra slangen.

- Varmtvannstanken.
Denne finnes under vasken eller i et eget skap, avhengig av hvilken leilighet du bor i. Se over alle slanger ut og inn av tanken.



Dette er det som er installert i skapet med stoppekraner i gangen i leiligheten.

-Vannstopp system.
Dette finnes i vannfordelingsskapet og under kjøkkenvasken. Det består av «fuktighetsfølere» som er plasserte under oppvaskmaskin og varmtvannstank, kontrollenhet og magnetventiler som stenger varmtvannet og kaldtvannet.

-Siden dette systemet er inne i seksjonen, må seksjonseier selv være ansvarlig for årlig test / vedlikehold.

- Hva gjør man når ingen er hjemme i seksjonen/leiligheten?

Det finnes to brytere som slås av, iallfall ved lengre fravær.

Ved utgangsdøren:



1) Trykk STENGT eller STENGER ETTER 4 Timer ved fravær.

2) Trykk ÅPEN ved hjemkomst.

3) Ved VANNLEKKASJE blinker det rødt, og piper.

Under kjøkkenvasken:



4) TRYKK AV når du forlater for lengre tid.

5) TRYKK PÅ når du kommer hjem.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3355

Kaldnes Brygge Dokk Syd

Velkommen til årsmøte i Kaldnes Brygge Dokk Syd

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 21:48, Konferanserommet, Vaktmesterservice AS, Rambergveien 1, Kaldnes, Tønsberg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Kaldnes Brygge Dokk Syd

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf
2. Avdelingsregnskap.pdf
3. Revisjonsberetning_s.3355.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Forslag fra seksjonseiere som ønskes behandlet av årsmøtet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingen forslag mottatt innen fristen.

Styrets innstilling
Tatt til etterretning av styret.

Forslag til vedtak
Ingen behandling nødvendig.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte.

Det skal velges følgende verv:

Styreleder for 2-to år, styremedlem NÆ for 2-to år, varamedlem BO for 1-et år, varamedlem NÆ for 1-et år.

Innstilling
Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder BO : Alf Robert Johansen, al_jo@me.com

Varamedlem BO : Gunnhild Anita Anthonisen, antgun@hotmail.com

Styremedlem NÆ : Thomas Gloslie, thomas@hkpensjon.no

Varamedlem NÆ : Andreas Olsen, andreas@hkpensjon.no

Valgkomite : Geir Westberg og Liv Bergfjord, liv.bergfjord@hotmail.com

Valgkomiteen er ikke på valg hvis det er greit for styre!

Mvh

Geir og Liv

Roller og kandidater

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

- Alf Robert Johansen

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

- Thomas Gloslie

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

- Andreas Olsen
- Gunnhild Anita Anthonisen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf Robert Johansen	Rambergveien 27 A
Styremedlem	Jan Egil Levorsen	Rambergveien 27 A
Styremedlem	Bendik Strand Skaslien	Ullern Allé 2821
Varamedlem	Thomas Gloslie	Kongens Brygge 3
Varamedlem	Eirik Li	Rambergveien 27 A

Valgkomiteen

Liv Bergfjord	Rambergveien 27 A
Geir Westberg	Rambergveien 27 A

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Kaldnes Brygge Dokk Syd
Sameiet består av 31 seksjoner.
Kaldnes Brygge Dokk Syd er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998569192, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1003 336

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

Kaldnes Brygge Dokk Syd har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 565 118,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kaldnes Brygge Dokk Syd.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret øker med ca 5%.

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

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD
ORG.NR. 998 569 192, KUNDENR. 3355

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	1 749 964	1 721 124		1 722 000	1 811 000
Ladeinntekter EL-bil		9 223	5 282		0	0
Andre inntekter	3	46 617	41 348		0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 805 804**	**1 767 754**		**1 722 000**	**1 811 000**
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100		-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000		-100 000	-100 000
Avskrivninger	11	-2 903	0		0	0
Revisjonshonorar	6	-7 088	-5 698		-5 600	-6 000
Forretningsførerhonorar		-104 000	-118 493		-105 000	-111 000
Konsulenthonorar		0	-4 195		-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-731 785	-493 324		-569 000	-635 000
Forsikringer		-136 476	-124 213		-136 000	-150 000
Energi/fyring		-234 828	-274 422		-230 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 540	-180 686		-185 000	-185 000
Andre driftskostnader	8	-395 470	-257 258		-258 000	-370 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 901 189**	**-1 572 388**		**-1 622 700**	**-1 816 600**
DRIFTSRESULTAT		**-95 386**	**195 365**		**99 300**	**-5 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	9	30 306	16 247		0	0
Finanskostnader	10	-131	-3 745		0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**30 175**	**12 502**		**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-65 211**	**207 867**		**99 300**	**-5 600**
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		0	207 867			
Fra opptjent egenkapital		-65 211	0			

SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD
ORG.NR. 998 569 192, KUNDENR. 3355

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	31 934	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 934**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		98	0
Forskuddsbetalte kostnader		152 722	166 859
Driftskonto OBOS-banken		122 993	64 196
Sparekonto OBOS-banken		396 772	531 793
SUM OMLØPSMIDLER		**672 585**	**762 848**
SUM EIENDELER		**704 519**	**762 848**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	565 118	630 329
SUM EGENKAPITAL		**565 118**	**630 329**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	32 174
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**32 174**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 707	14 335
Leverandørgjeld		118 694	85 999
Påløpte renter		0	11
SUM KORTSIKTIG GJELD		**139 401**	**100 345**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**704 519**	**762 848**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 07.03.2024
Styret i Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd

Alf Robert Johansen/s/ Jan Egil Levorsen/s/ Bendik Strand Skaslien/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 bolig	773 676
Felleskostnader næring	711 408
Kabel-TV	168 840
Garasjeleie	68 040
Waterstop	28 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 749 964**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert andel kostnader garasje	46 367
Nøkler	250
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 617**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 088.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 534
Drift/vedlikehold VVS	-43 599
Drift/vedlikehold elektro	-25 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 785
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 527
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 109
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-432 620
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 133
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-731 785**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-3 795
Vaktmestertjenester	-258 553
Renhold ved firmaer	-110 849
Andre fremmede tjenester	-12 572
Kontor- og datarekvisita	-2 793
Trykksaker	-903
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-2 197
Bank- og kortgebyr	-2 818
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-395 470**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 979
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 898
SUM FINANSINNTEKTER	**30 306**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131
SUM FINANSKOSTNADER	**-131**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	34 837	
Avskrevet i år	-2 903	
		31 934
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**31 934**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-2 903**

NOTE: 12
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2023**	**2022**
	413	294
Andel bolig	350	077
	-361	-409
Andel næring	629	021
	-616	-515
Andel garasje	839	385
	-565	**-630**
SUM EGENKAPITAL	**118**	**329**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste
sameie-brøken.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 5 år.

	-275	
Opprinnelig 2021	000	
	242	
Nedbetalt tidligere	826	
Nedbetalt i år	32 174	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82561962. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

3355 - KALDNES BRYGGE DOKK SYD - KALDNES BRYGGE DOKK SYD

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2023

Tekst	BO3355	PP3355	NÆ3355	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	970 516	68 040	711 408	1 749 964
LADEPUNKT	9 223	0	0	9 223
ANDRE INNTEKTER	250	46 367	0	46 617
SUM DRIFTSINNTEKTER	979 989	114 407	711 408	1 805 804
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-6 698	-705	-6 698	-14 100
STYREHONORAR	-47 500	-5 000	-47 500	-100 000
AVSKRIVNINGER	-1 350	0	-1 553	-2 903
REVISJONSHONORAR	-3 367	-354	-3 367	-7 088
FORR.FØRERHONORAR	-49 400	-5 200	-49 400	-104 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-381 717	-6 133	-343 935	-731 785
FORSIKRINGER	-63 475	0	-73 001	-136 476
ENERGI / FYRING	-141 376	0	-93 452	-234 828
KABEL- / TV-ANLEGG	-174 540	0	0	-174 540
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 966	3 619	-155 123	-395 470
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 113 389	-13 773	-774 027	-1 901 189
DRIFTSRESULTAT:	-133 400	100 634	-62 619	-95 386
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				

Tekst	BO3355	PP3355	NÆ3355	Sum
FINANSINNTEKTER	**14 258**	**820**	**15 228**	**30 306**
FINANSKOSTNADER	**-131**	**0**	**0**	**-131**
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**14 127**	**820**	**15 228**	**30 175**
RESULTAT	**-119 273**	**101 454**	**-47 392**	**-65 211**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: IC8ES-7AUZX-QW0JT-X2G21-PTZZU-GDBB3

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IC8ES-7AUZX-QW0JT-X2G21-PTZZU-GDBB3

Vedlegg 3 Side 4 av 21 Revisjonsberetning_s.3355.pdf

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-05 19:53:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IC8ES-7AUZX-QW0JT-X2G21-PTZZU-GDBB3

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24
Selskapsnummer: 3355 **Selskapsnavn:** Kaldnes Brygge Dokk Syd

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3355

Kaldnes Brygge Dokk Syd

Velkommen til årsmøte i Kaldnes Brygge Dokk Syd

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 21:48 17.30 Konferanserommet, Vaktmesterservice AS, Rambergveien 1, Kaldnes, Tønsberg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Kaldnes Brygge Dokk Syd

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf
2. Avdelingsregnskap.pdf
3. Revisjonsberetning_s.3355.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Forslag fra seksjonseiere som ønskes behandlet av årsmøtet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingen forslag mottatt innen fristen.

Styrets innstilling
Tatt til etterretning av styret.

Forslag til vedtak
Ingen behandling nødvendig.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte.

Det skal velges følgende verv:

Styreleder for 2-to år, styremedlem NÆ for 2-to år, varamedlem BO for 1-et år, varamedlem NÆ for 1-et år.

Innstilling
Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder BO : Alf Robert Johansen, al_jo@me.com

Varamedlem BO : Gunnhild Anita Anthonisen, antgun@hotmail.com

Styremedlem NÆ : Thomas Gloslie, thomas@hkpensjon.no

Varamedlem NÆ : Andreas Olsen, andreas@hkpensjon.no

Valgkomite : Geir Westberg og Liv Bergfjord, liv.bergfjord@hotmail.com

Valgkomiteen er ikke på valg hvis det er greit for styre!

Mvh

Geir og Liv

Roller og kandidater

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

- Alf Robert Johansen

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

- Thomas Gloslie

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

- Andreas Olsen
- Gunnhild Anita Anthonisen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf Robert Johansen	Rambergveien 27 A
Styremedlem	Jan Egil Levorsen	Rambergveien 27 A
Styremedlem	Bendik Strand Skaslien	Ullern Allé 2821
Varamedlem	Thomas Gloslie	Kongens Brygge 3
Varamedlem	Eirik Li	Rambergveien 27 A

Valgkomiteen

Liv Bergfjord	Rambergveien 27 A
Geir Westberg	Rambergveien 27 A

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Kaldnes Brygge Dokk Syd
Sameiet består av 31 seksjoner.
Kaldnes Brygge Dokk Syd er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998569192, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1003 336

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

Kaldnes Brygge Dokk Syd har ingen ansatte.

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

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeide.
Styrets hovedaktiviteter i 2023 har vært følgende:

* Daglig forretningsdrift med oppfølging av løpende saker på vegne av sameiet.
* Forberede dokumenter for ordinært og ekstraordinært årsmøte i sameiet.
* Ordinært årsmøte i sameiet ble avholdt 13. april 2023.
* I alt 5-fem styremøter ble avholdt: 8. februar, 7. mars, 21. juni, 11. september, og 2. november 2023.

* Tilsammen 26 saker er styrebehandlet, og det er sendt ut 19 «Meldinger til alle beboere». Innføring og forbedring av «styrerommet.no" gjør at alle protokoller arkiveres elektronisk, og derfor er manuelle «handlingsplaner» ikke aktuelle lenger.

* Styret ønsker at alle beboere skal laste ned og bruke «Vibbo», siden dette systemet skal brukes for alle meldinger til beboere fra styret i fremtiden.

* Solstrøm prosjektet på taket vårt ble installert og satt i drift i siste uke i august 2023, det har produsert fint i august, september og oktober (ca 7 700 kWh), men i mørketiden november - mars er det ikke mye. Derimot har vi lov til å håpe på god produksjon fra april - oktober. Neste år på denne tiden vet vi hva årsproduksjonen fra anlegget vårt er.

* Byggeprosjektet «Sjøparken» har ferdigstilt to blokker hvor innflytting skjedde i desember 2023, og to blokker som flyttes inn i nå, våren 2024. Vi har god dialog med våre naboer gjennom møter mellom styreledere i området Gatetunet…

Styret har laget budsjett for 2024 som er basert på erfaringer og regnskapstall for 2023. Dessverre førte generell prisstigning til at prisene på felleskost måtte økes med 6%.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 565 118,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kaldnes Brygge Dokk Syd.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret øker med ca 5%.

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

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD
ORG.NR. 998 569 192, KUNDENR. 3355

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	1 749 964	1 721 124		1 722 000	1 811 000
Ladeinntekter EL-bil		9 223	5 282		0	0
Andre inntekter	3	46 617	41 348		0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 805 804**	**1 767 754**		**1 722 000**	**1 811 000**
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100		-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000		-100 000	-100 000
Avskrivninger	11	-2 903	0		0	0
Revisjonshonorar	6	-7 088	-5 698		-5 600	-6 000
Forretningsførerhonorar		-104 000	-118 493		-105 000	-111 000
Konsulenthonorar		0	-4 195		-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-731 785	-493 324		-569 000	-635 000
Forsikringer		-136 476	-124 213		-136 000	-150 000
Energi/fyring		-234 828	-274 422		-230 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 540	-180 686		-185 000	-185 000
Andre driftskostnader	8	-395 470	-257 258		-258 000	-370 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 901 189**	**-1 572 388**		**-1 622 700**	**-1 816 600**
DRIFTSRESULTAT		**-95 386**	**195 365**		**99 300**	**-5 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	9	30 306	16 247		0	0
Finanskostnader	10	-131	-3 745		0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**30 175**	**12 502**		**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-65 211**	**207 867**		**99 300**	**-5 600**
Overføringer:						
Til opptjent egenkapital		0	207 867			
Fra opptjent egenkapital		-65 211	0			

SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD
ORG.NR. 998 569 192, KUNDENR. 3355

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	31 934	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 934**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		98	0
Forskuddsbetalte kostnader		152 722	166 859
Driftskonto OBOS-banken		122 993	64 196
Sparekonto OBOS-banken		396 772	531 793
SUM OMLØPSMIDLER		**672 585**	**762 848**
SUM EIENDELER		**704 519**	**762 848**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	565 118	630 329
SUM EGENKAPITAL		**565 118**	**630 329**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	32 174
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**32 174**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 707	14 335
Leverandørgjeld		118 694	85 999
Påløpte renter		0	11
SUM KORTSIKTIG GJELD		**139 401**	**100 345**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**704 519**	**762 848**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 07.03.2024
Styret i Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd

Alf Robert Johansen/s/ Jan Egil Levorsen/s/ Bendik Strand Skaslien/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 bolig	773 676
Felleskostnader næring	711 408
Kabel-TV	168 840
Garasjeleie	68 040
Waterstop	28 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 749 964**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert andel kostnader garasje	46 367
Nøkler	250
SUM ANDRE INNTEKTER	**46 617**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 088.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-28 534
Drift/vedlikehold VVS	-43 599
Drift/vedlikehold elektro	-25 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 785
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 527
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 109
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-432 620
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 133
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-731 785**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-3 795
Vaktmestertjenester	-258 553
Renhold ved firmaer	-110 849
Andre fremmede tjenester	-12 572
Kontor- og datarekvisita	-2 793
Trykksaker	-903
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-2 197
Bank- og kortgebyr	-2 818
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-395 470**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 979
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 898
SUM FINANSINNTEKTER	**30 306**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131
SUM FINANSKOSTNADER	**-131**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Solcelleanlegg		
Tilgang 2023	34 837	
Avskrevet i år	-2 903	
		31 934
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**31 934**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-2 903**

NOTE: 12
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2023**	**2022**
	413	294
Andel bolig	350	077
	-361	-409
Andel næring	629	021
	-616	-515
Andel garasje	839	385
	-565	**-630**
SUM EGENKAPITAL	**118**	**329**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste
sameie-brøken.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 5 år.

	-275	
Opprinnelig 2021	000	
	242	
Nedbetalt tidligere	826	
Nedbetalt i år	32 174	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82561962. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

3355 - KALDNES BRYGGE DOKK SYD - KALDNES BRYGGE DOKK SYD

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2023

Tekst	BO3355	PP3355	NÆ3355	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	970 516	68 040	711 408	1 749 964
LADEPUNKT	9 223	0	0	9 223
ANDRE INNTEKTER	250	46 367	0	46 617
SUM DRIFTSINNTEKTER	979 989	114 407	711 408	1 805 804
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-6 698	-705	-6 698	-14 100
STYREHONORAR	-47 500	-5 000	-47 500	-100 000
AVSKRIVNINGER	-1 350	0	-1 553	-2 903
REVISJONSHONORAR	-3 367	-354	-3 367	-7 088
FORR.FØRERHONORAR	-49 400	-5 200	-49 400	-104 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-381 717	-6 133	-343 935	-731 785
FORSIKRINGER	-63 475	0	-73 001	-136 476
ENERGI / FYRING	-141 376	0	-93 452	-234 828
KABEL- / TV-ANLEGG	-174 540	0	0	-174 540
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 966	3 619	-155 123	-395 470
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 113 389	-13 773	-774 027	-1 901 189
DRIFTSRESULTAT:	-133 400	100 634	-62 619	-95 386
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				

Tekst	BO3355	PP3355	NÆ3355	Sum
FINANSINNTEKTER	**14 258**	**820**	**15 228**	**30 306**
FINANSKOSTNADER	**-131**	**0**	**0**	**-131**
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**14 127**	**820**	**15 228**	**30 175**
RESULTAT	**-119 273**	**101 454**	**-47 392**	**-65 211**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: IC8ES-7AUZX-QW0JT-X2G21-PTZZU-GDBB3

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IC8ES-7AUZX-QW0JT-X2G21-PTZZU-GDBB3

Vedlegg 3 Side 4 av 21 Revisjonsberetning_s.3355.pdf

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-05 19:53:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IC8ES-7AUZX-QW0JT-X2G21-PTZZU-GDBB3

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24
Selskapsnummer: 3355 **Selskapsnavn:** Kaldnes Brygge Dokk Syd

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Kaldnes Brygge Dokk Syd

Organisasjonsnummer: 998569192
Møtet ble avholdt 9. april kl. 21:48, Konferanserommet, Vaktmesterservice AS, Rambergveien 1, Kaldnes, Tønsberg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alf Robert Johansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Gro Runhaug foreslått. Som protokollvitner ble Per Bergforeslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag på kr 75 000,-
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

7. Forslag fra seksjonseiere som ønskes behandlet av årsmøtet.

Ingen forslag mottatt innen fristen.

Styrets innstilling
Tatt til etterretning av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingen behandling nødvendig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte.

Det skal velges følgende verv:

Styreleder for 2-to år, styremedlem NÆ for 2-to år, varamedlem BO for 1-et år, varamedlem NÆ for 1-et år.

Innstilling
Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder BO : Alf Robert Johansen, al_jo@me.com

Varamedlem BO : Gunnhild Anita Anthonisen, antgun@hotmail.com

Styremedlem NÆ : Thomas Gloslie, thomas@hkpensjon.no

Varamedlem NÆ : Andreas Olsen, andreas@hkpensjon.no

Valgkomite : Geir Westberg og Liv Bergfjord, liv.bergfjord@hotmail.com

Valgkomiteen er ikke på valg hvis det er greit for styre!

Mvh

Geir og Liv

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Alf Robert Johansen

Følgende stilte til valg:
Alf Robert Johansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Gloslie

Følgende stilte til valg:
Thomas Gloslie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnhild Anita Anthonisen
Andreas Olsen

Følgende stilte til valg:
Gunnhild Anita Anthonisen
Andreas Olsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Bergfjord
Geir Westberg

Følgende stilte til valg:
Liv Bergfjord
Geir Westberg

Signaturer:
Møteleder: Alf Robert Johansen /s/
Protokollvitne: Per Berg /s/
Protokollfører: Gro Runhaug /s/

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 12/36308
Arkiv: GBR-1003/0079
Deres ref.:

Dato: 03.08.2012

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III

0459 OSLO

01L0P - 73897
Nytt dokument

Rambergveien 1 (felt N3) - del av 1003/0079 - Kombinert kontor- og boligbygg - brukstillatelse 3.

Gbnr.	:	1003/0079
Bygnnr.	:	300237780
Jnr.	:	10/9489
UBA-sak	:	018/11 og 055/11 (rammetillatelse)
Arbeidets art	:	nybygg
Byggets art	:	kombinert nærings- og boligbygg

DET GIS MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID I MEDHOLD AV PBL. § 21-10.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter 8 stk leiligheter (H04-02, H04-08, H04-09, H04-10, H05-10, H06-05, H06-09, H06-10).
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
    a. Utomhusanlegg må ferdigstilles. Frist: 31.08.12.
    b. Offentlige anlegg må ferdigstilles for overtagelse av kommunen. Frist: 31.08.12.
3. Det forutsettes at betingelser satt i notat fra Øyvind Stokke, datert 03.08.12 er innfridd.
4. Det må innsendes avfallsrapport og dokumentasjon for levert avfall (kvitteringer). Frist: ifm. ferdigattest.
5. Det må innsendes opplysninger om tiltakets koordinat-festede plassering på SOSI-format. Frist: ifm. ferdigattest.

Nikolai Berg
Saksbehandler

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 12/27871
Arkiv: GBR-1003/0079
Deres ref.: SØK

Dato: 12.06.2012

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III

0459 OSLO

KOPI

Rambergveien 1 (felt N3) - del av 1003/0079 - Kombinert kontor- og boligbygg - midlertidig brukstillatelse.

Tiltakshaver:	Kaldnes Byutvikling AS	Rambergveien 1	3115	TØNSBERG	Gbnr: 1003/0079////
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Sagveien 23 C III	0459	OSLO	

Gbnr.	:	1003/79
UBA-sak	:	018/11 og 055/11 (rammetillatelser)
Jnr.	:	10/9489
Bygningsnr.	:	300237780
Arbeidets art	:	nybygg
Tiltakets formål	:	kombinert nærings- og boligbygg

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

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter næringsdelen 1. – 3. etasje samt arkivrom i kjeller.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
   - Boligdelen 4. – 6. etasje. Frist: 15.08.12.
   - Utomhusanlegg må ferdigstilles. Frist: 15.08.12.
   - Offentlige anlegg må ferdigstilles for overtagelse av kommunen. Frist: 15.08.12.

Det må innsendes avfallsrapport, dokumentasjon for levert avfall samt opplysninger om byggets plassering med koordinater på SOSI-format.

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.

Jon Sørseth
avdelingsleder

Kopi til:
Kaldnes Byutvikling AS Rambergveien 1 3115 TØNSBERG

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 12/32708
Arkiv: GBR-1003/0079
Deres ref.:

Dato: 03.07.2012

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III

0459 OSLO

Rambergveien 1 (felt N3) - del av 1003/0079 - Kombinert kontor- og boligbygg - midlertidig brukstillatelse 2.

Gbnr.	:	1003/0079
Bygnnr.	:	300237780
Jnr.	:	10/9489
UBA-sak	:	018/11 og 055/11 (rammetillatelse)
Arbeidets art	:	*nybygg*
Byggets art	:	kombinert nærings- og boligbygg

DET GIS MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID I MEDHOLD AV PBL. § 21-10.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter 22 stk leiligheter (H04-01, H04-03, H04-04, H04-05, H04-06, H04-07, H05-01, H05-02, H05-03, H05-04, H05-05, H05-06, H05-07, H05-08, H05-09, H06-01, H06-01, H06-02, H06-03, H06-04, H06-06, H06-07, H06-08).

2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
   - Øvrige boliger. Frist: 15.08.12.
   - Utomhusanlegg må ferdigstilles. Frist: 15.08.12.
   - Offentlige anlegg må ferdigstilles for overtagelse av kommunen. Frist: 15.08.12.

Jon Sørseth
avdelingsleder

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28

Vår ref.: 13/12812
Arkiv: GBR-1003/0079, GBR-1003/0336
Deres ref.: SØK

Dato: 12.03.2013

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III

0459 OSLO

Rambergveien 27 A og B - (felt N3) - 1003/0336 (tidligere 1003/0079) - Kombinert kontor- og boligbygg - ferdigattest.

Tiltakshaver:	Selvaag Bolig Vestfold AS	pb 2098	3101	TØNSBERG
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Sagveien 23 C III	0459	OSLO

Gbnr.	:	1003/0079////
UBA-sak	:	018/11 og 055/11 (rammetillatelse)
Arkivsaknummer	:	*10/9489*
Bygningsnummer	:	300237780
Gjennomføringsplan	:	Versjon 11, dato 03.01.13.
Arbeidets art	:	nybygg
Tiltakets formål	:	kombinert nærings- og boligbygg

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

Jon Sørseth
avdelingsleder

Kopi til:
Selvaag Bolig Vestfold AS pb 2098 3101 TØNSBERG

Utskriftsdato: 05.06.2025

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	336	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Rambergveien 27A, 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 fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann	1 stk.	1508.75	1/1	0 %	1 508,75 kr	754,38 kr
Forskudd vann - VM	36 m^3	21.88	1/1	0 %	787,50 kr	393,75 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2841.25	1/1	0 %	2 841,25 kr	1 420,63 kr
Forskudd avløp - VM	36 m^3	33.29	1/1	0 %	1 198,35 kr	599,17 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Rabatt fellesløsning	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-276,60 kr
				Sum	**9 470,65 kr**	**4 735,33 kr**

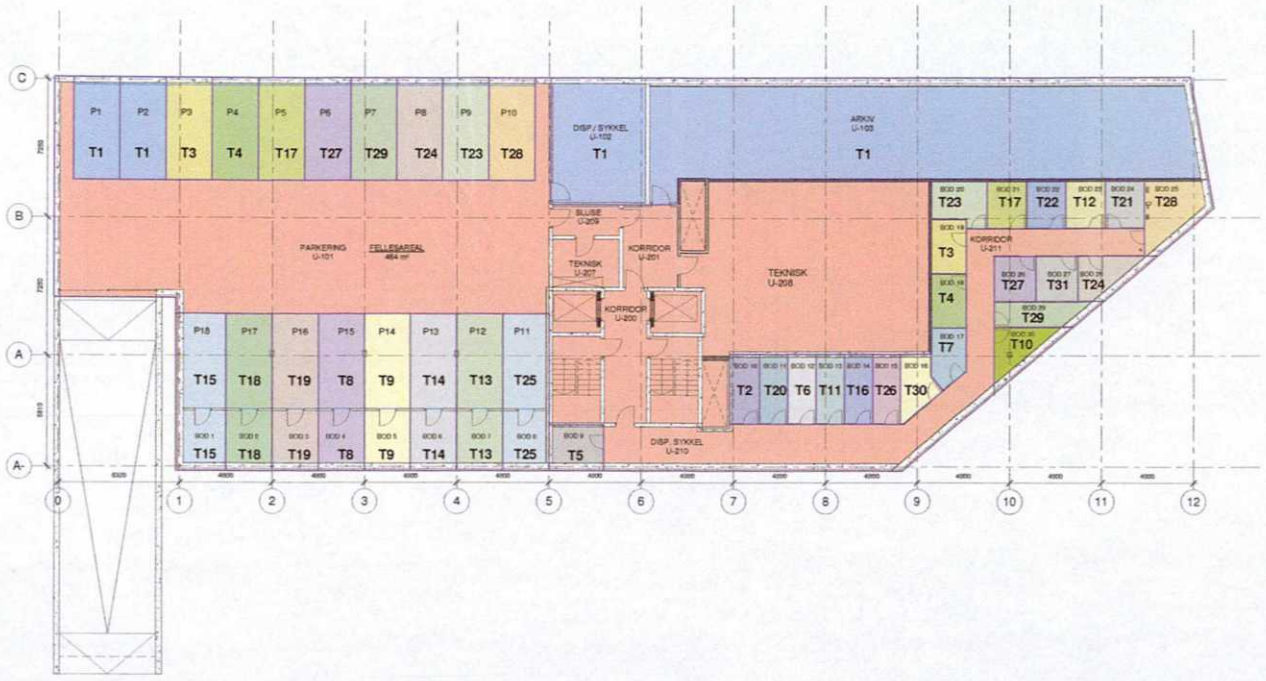
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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.



FELLESAREAL 464 m2

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR
A	28.03.12	SYK		TK

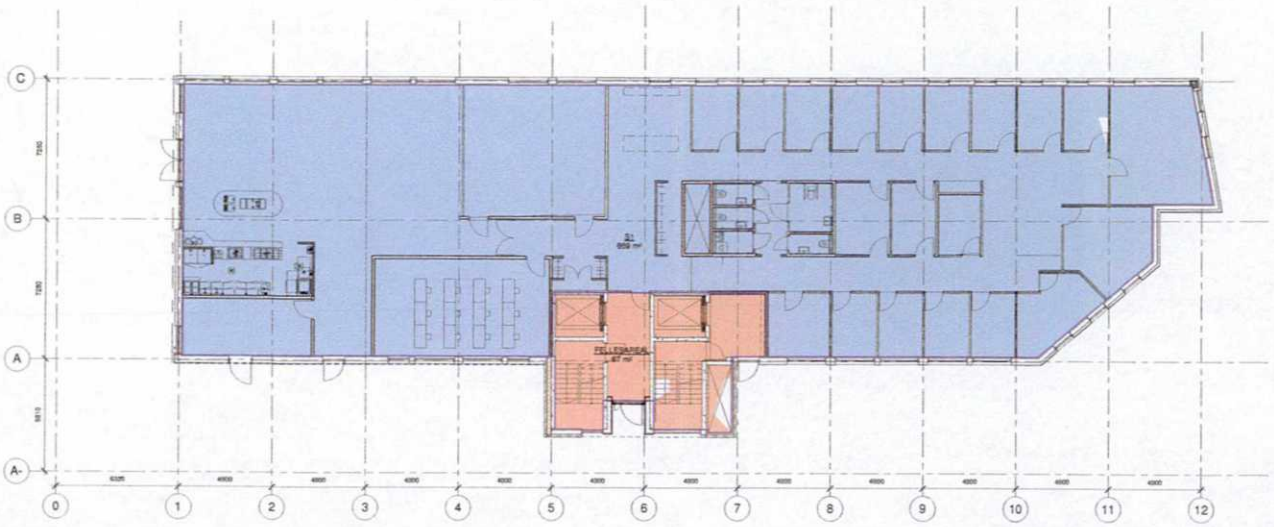
Arcasa arkitekter AS

KALDNES BRYGGE-DOKK SYD

U.ETG - SEKSJONERING

03/30/12	1 : 100	TK	

A11.0 S U10 — A



S1 669 m2

FELLESAREAL 67 m2

REV	DATO	BESKRIVELSE	KONTR.
A	2013.10	SYK	TB

FASE: ØRSKOVERING

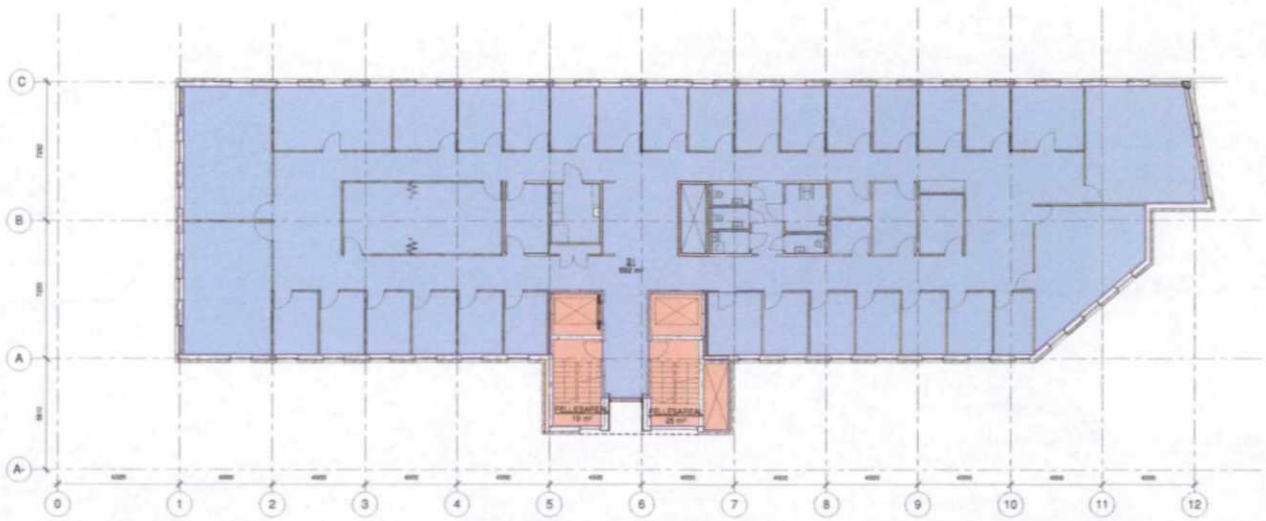
Arcasa arkitekter AS

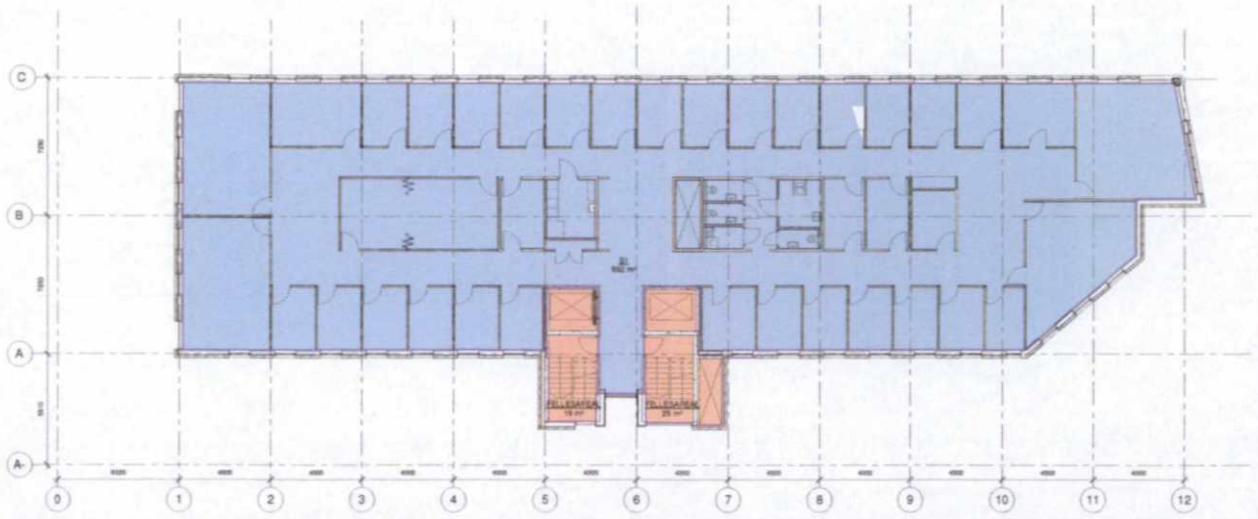
KALDNES BRYGGE-DOKK SYD

1.ETG - SEKSJONERING

20/20/12 | 1 : 100 | TM

A11.0 S 010 | A


C
B
A
A-
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
S1
692 m2
FELLESAREAL
44 m2
KALDNES BRYGGE OGKK SYD
2.ETG - SEKSJONERING
A11.0 S 020
A



S1 692 m2

FELLESAREAL 44 m2

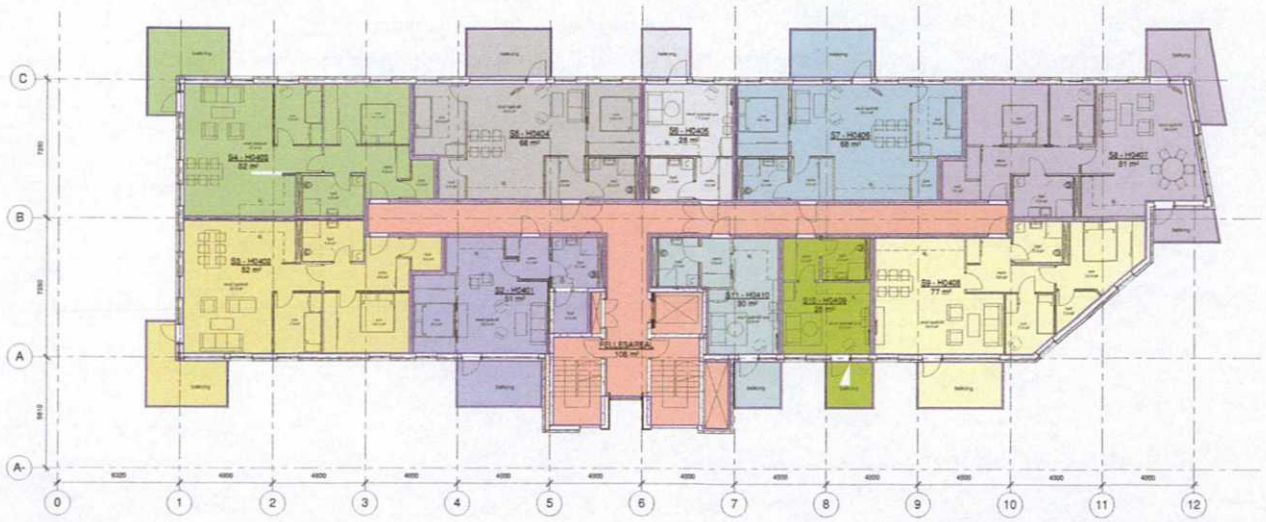
Arcasa arkitekter AS

KALDNES BRYGGE OGKK SYD

3.ETG - SEKSJONERING

A11.0 S 030

A



S2 - H0401	51 m2
S3 - H0402	82 m2
S4 - H0403	82 m2
S5 - H0404	68 m2
S6 - H0405	28 m2
S7 - H0406	68 m2
S8 - H0407	81 m2
S9 - H0408	77 m2
S10 - H0409	28 m2
S11 - H0410	30 m2
FELLESAREAL	108 m2

REV	DATO	BESKRIVELSE	DOK	ANTK
A	2015.12	SH		TK

TEGN: SEKSJONERING

Arcasa arkitekter AS

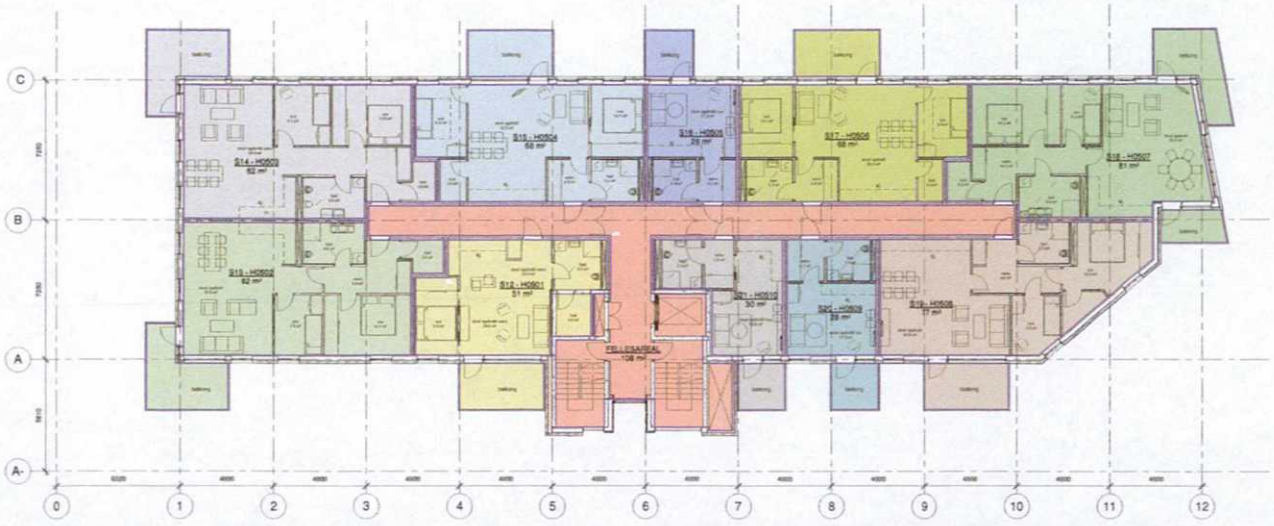
KALDNES BRYGGE-OOKK SYD

4.ETG - SEKSJONERING

PROSJ.nr	dato	M	Tegn nr	Rev
	09/2015	1 : 100	TK	

_A11.0 S 040

A



S12 - H0501	51 m2
S13 - H0502	82 m2
S14 - H0503	82 m2
S15 - H0504	68 m2
S16 - H0505	28 m2
S17 - H0506	68 m2
S18 - H0507	81 m2
S19 - H0508	77 m2
S20 - H0509	28 m2
S21 - H0510	30 m2
FELLESAREAL	108 m2

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	GODK
A	2012.12	DH		TK

Arcasa arkitekter AS

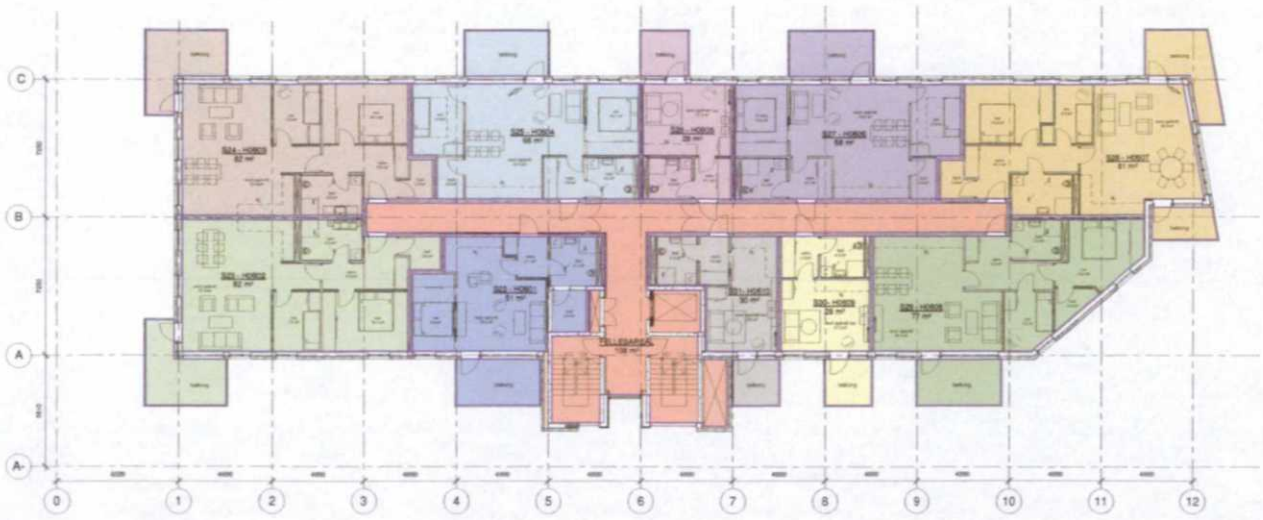
KALDNES BRYGGE-DOKK SYD

5.ETG - SEKSJONERING

	2012.12	1 : 100	TK	

A11.0 S 050

A



S22 - H0601	51 m2
S23 - H0602	82 m2
S24 - H0603	82 m2
S25 - H0604	68 m2
S26 - H0605	28 m2
S27 - H0606	68 m2
S28 - H0607	81 m2
S29 - H0608	77 m2
S30- H0609	28 m2
S31- H0610	30 m2
FELLESAREAL	108 m2

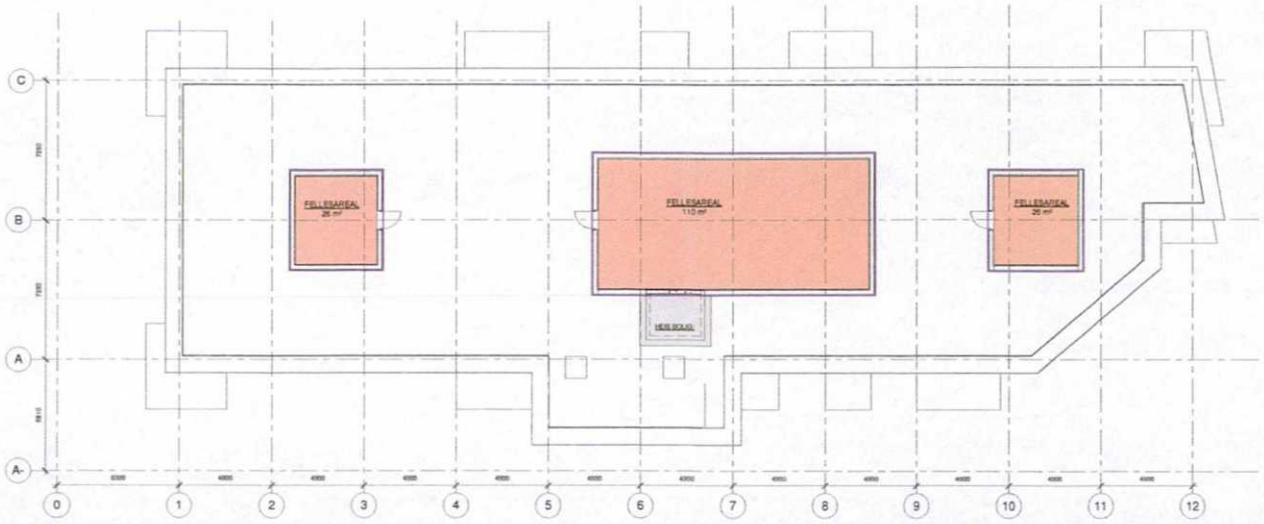
Arcasa arkitekter AS

KALDNES BRYGGE DOKK SYD

6.ETG - SEKSJONERING

A11.0 S 060

A



FELLESAREAL **162 m2**

REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
A	2013.12	SHF		TK

Kalones bryggeforening AS

Arcasa arkitekter AS
Nygaten 30C-D
1483 Hvam
Tlf: 22713570 - Fax: 22713580
E-post: arcasa@arcasa.no

KALONES BRYGGE-DOKK SYD

7.ETG - SEKSJONERING

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Sjekket av
	03/02/12	1 : 100	TK	

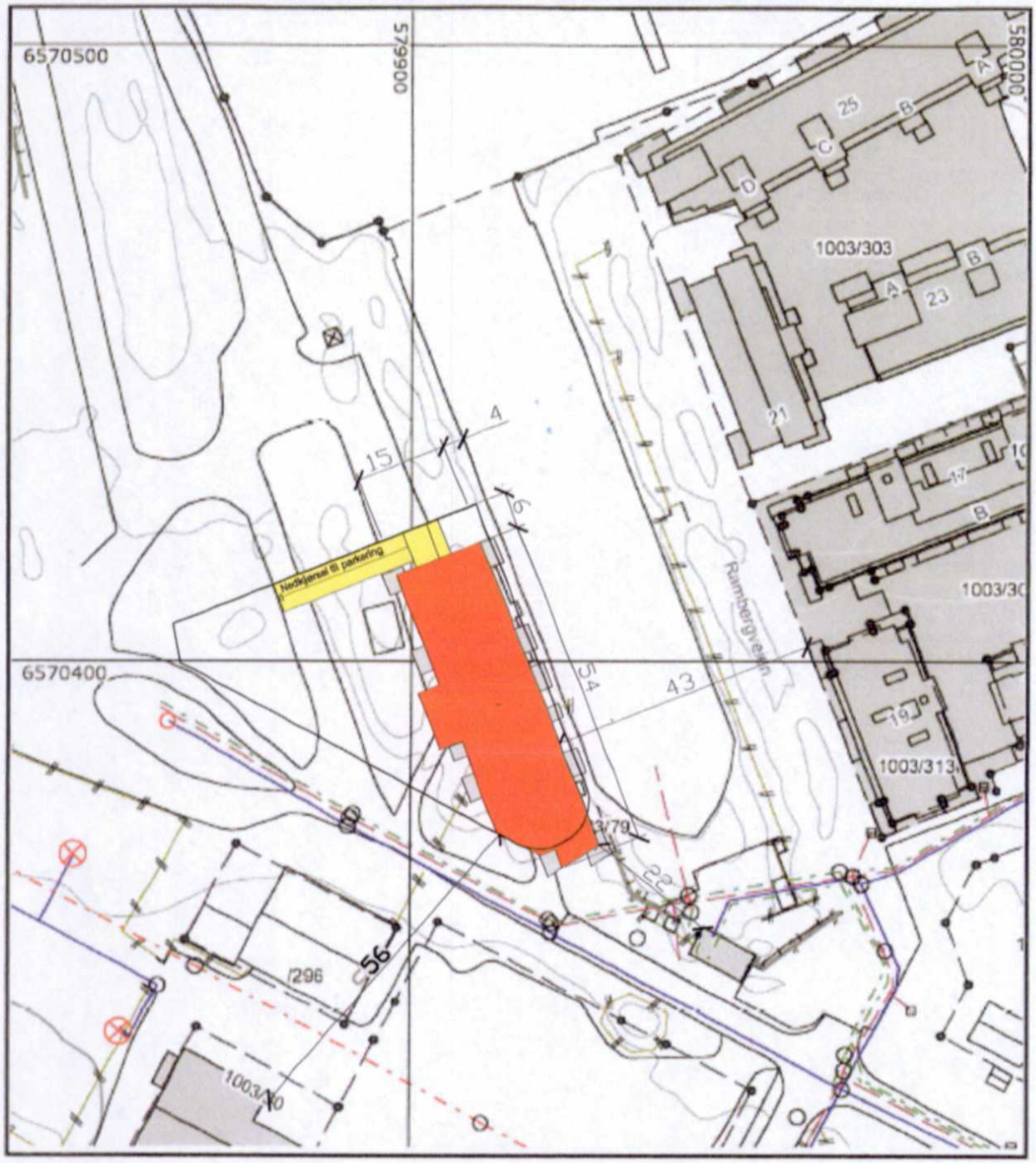
Filnavn

A11.0 S 070

A

Vedlegg D-01

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse: RAMBERGVEIEN 47, 3115 TØNSBERG

Dato: 15/11-2010

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/79/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

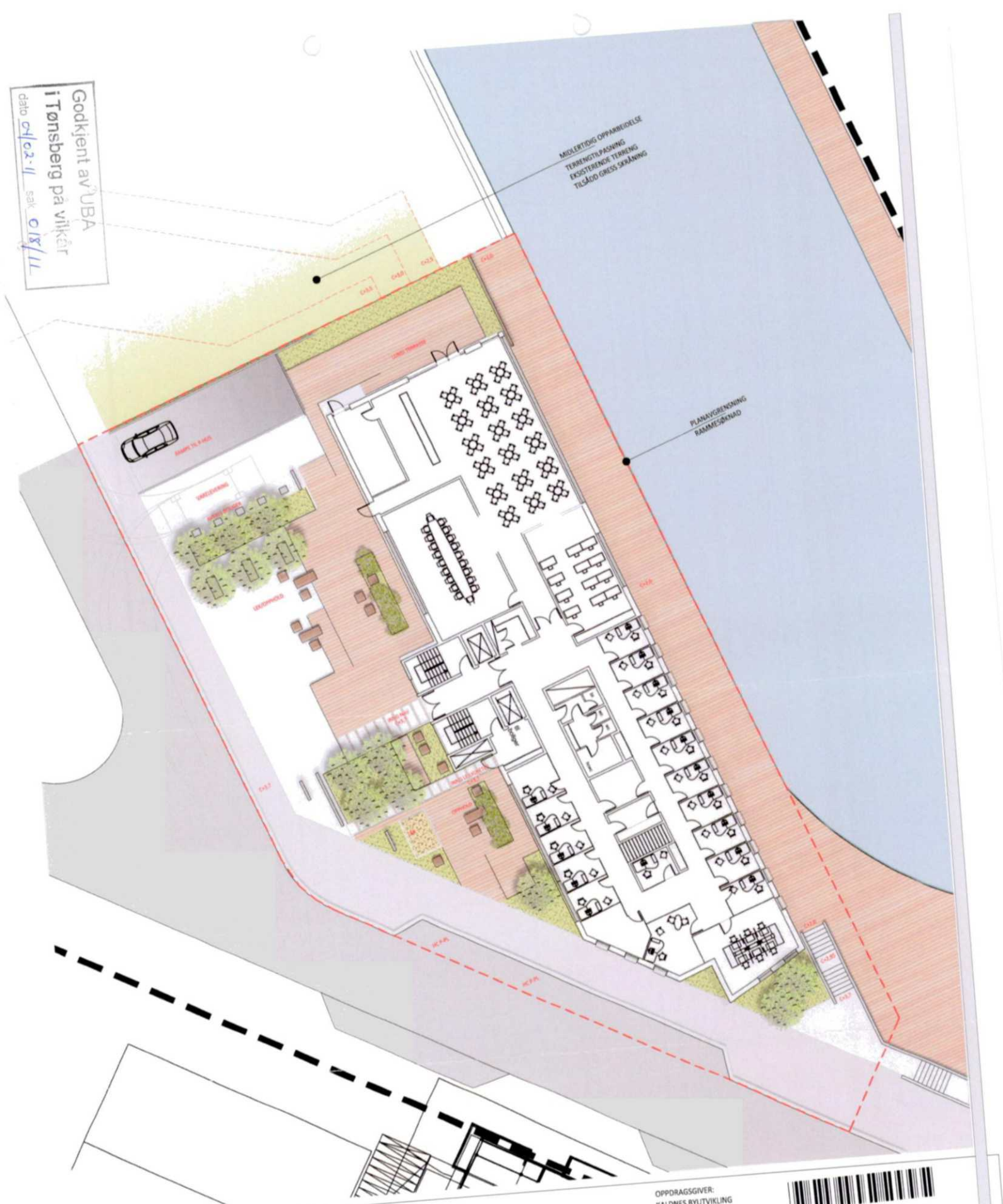
N

Målestokk 1:1000

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

SØKNAD OM ENDRING AV RAMMETILLATELSE
Situasjonsplan D-01 21.06.11

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



Godkjent av UBA i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 018/11

TEGNFORKLARING:

- ASFALT, KJØREAREAL
- FAST DEKKE, PLASSGULV
- TREDEKKE
- PLANTEFELT, BUNNDEKKE
- SAND
- BENK
- BUSKER
- TRÆR

OPPDRAGSGIVER:
KALDNES BYUTVIKLING

PROSJEKT NAVN:
NAV KALDNES

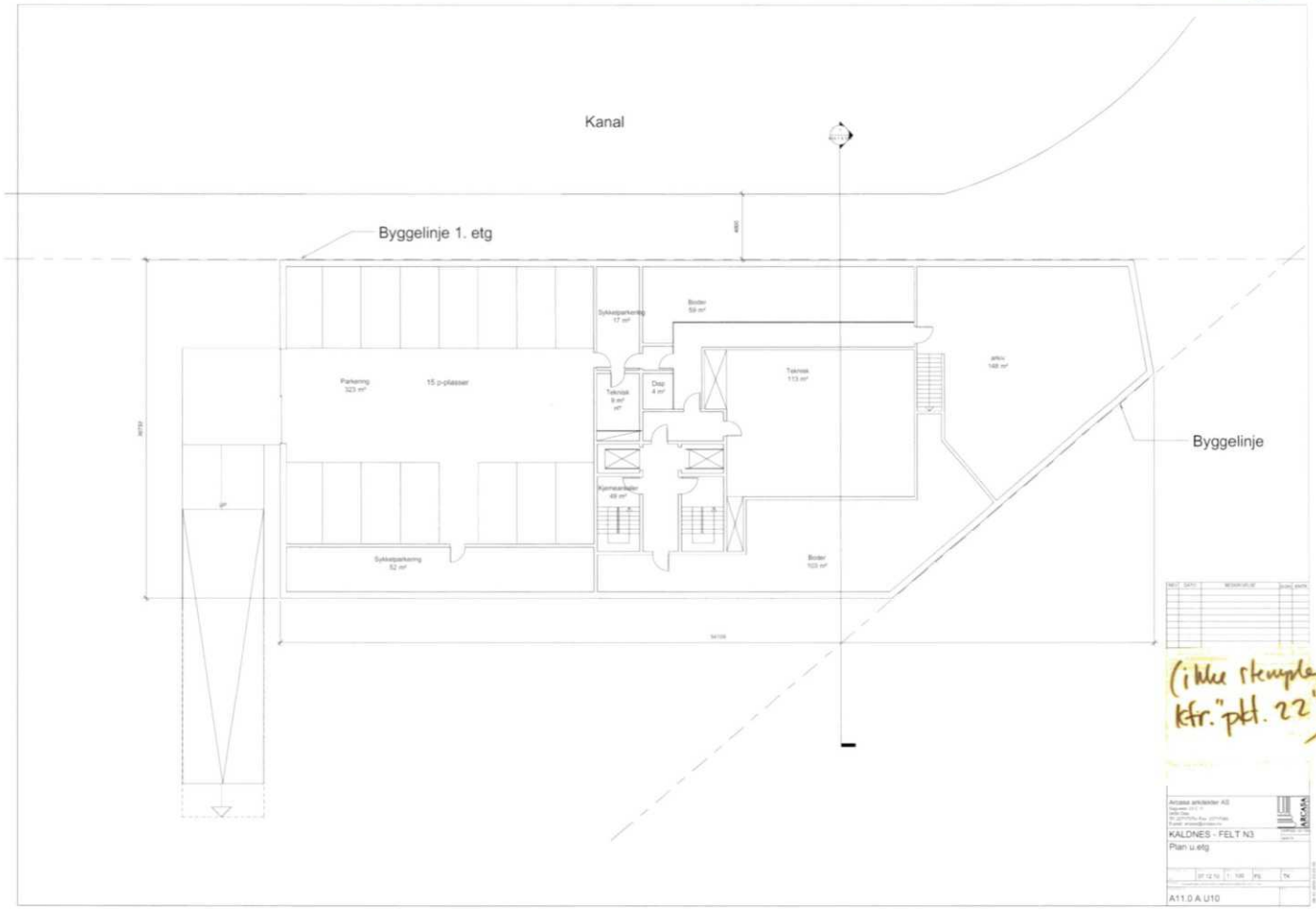
PLAN:
SKISSEPLAN UTOMHUS

DATO: 09.12.2010
MÅL: A3=1:250
TEGN.NR.: LA_1_02

01L0T/73901
Nytt dokument

AVJU landskap

Vedlegg E-09



(ikke stempler, kfr. "pkt. 22")

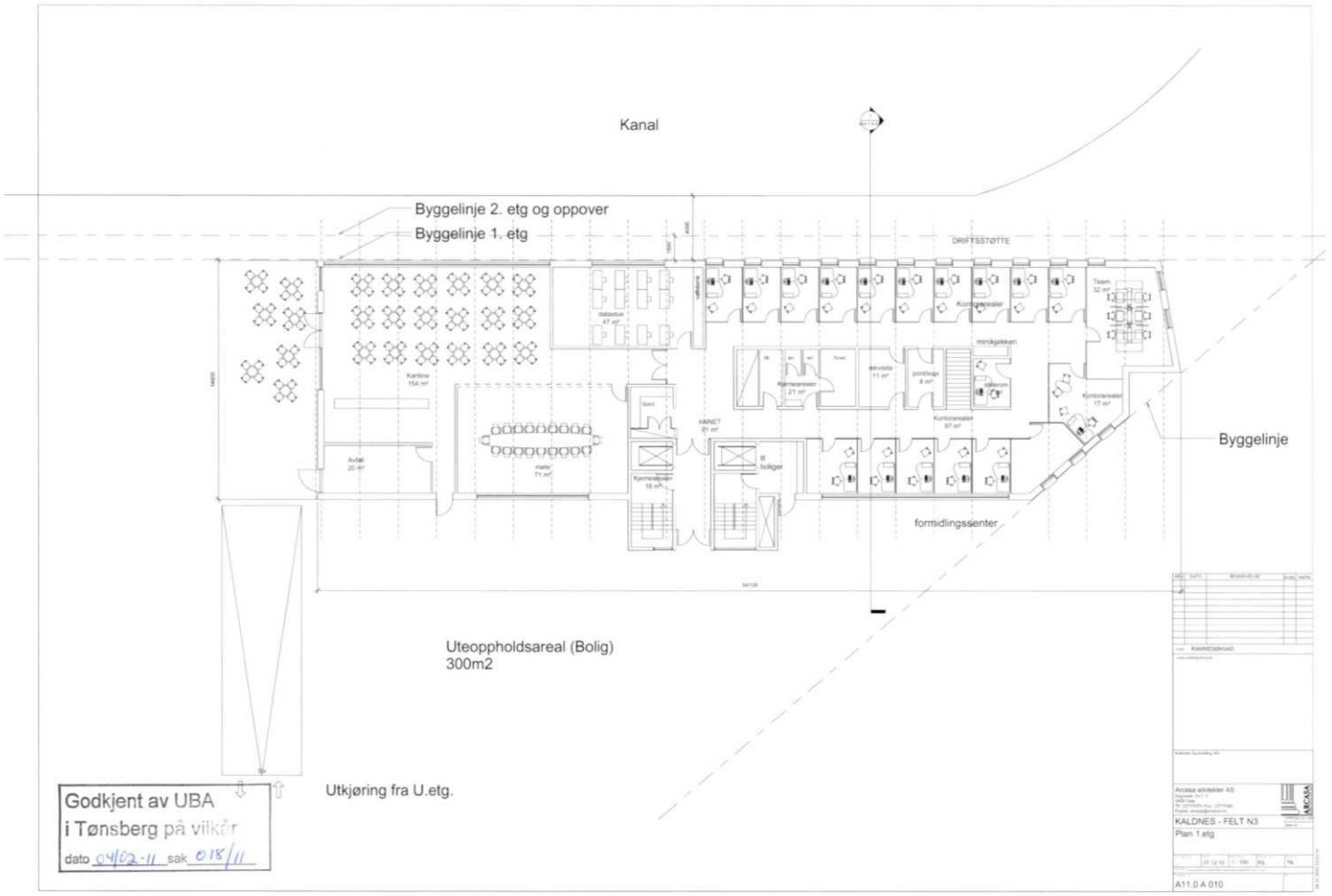
Arcasa arkitekter AS

KALDNES - FELT N3

Plan u.etg

A11.0 A U10

Vedlegg E-02



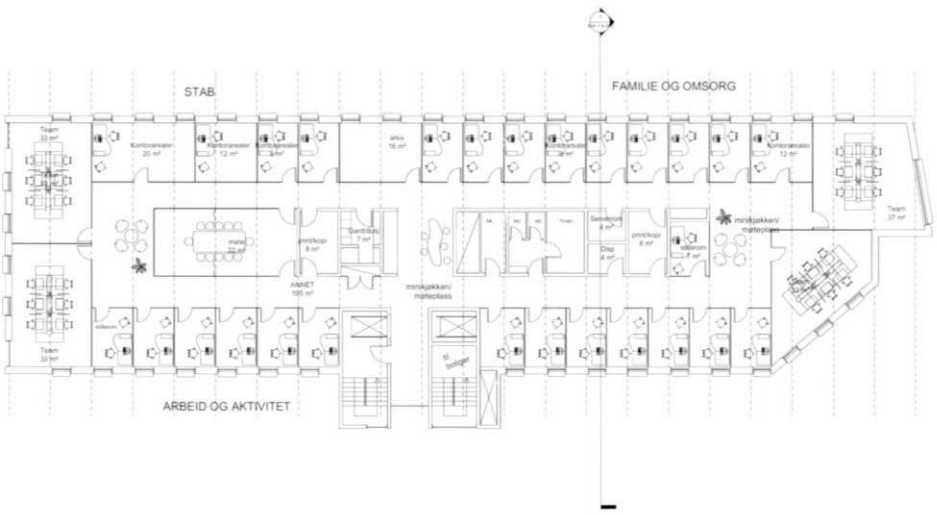
Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 018/11

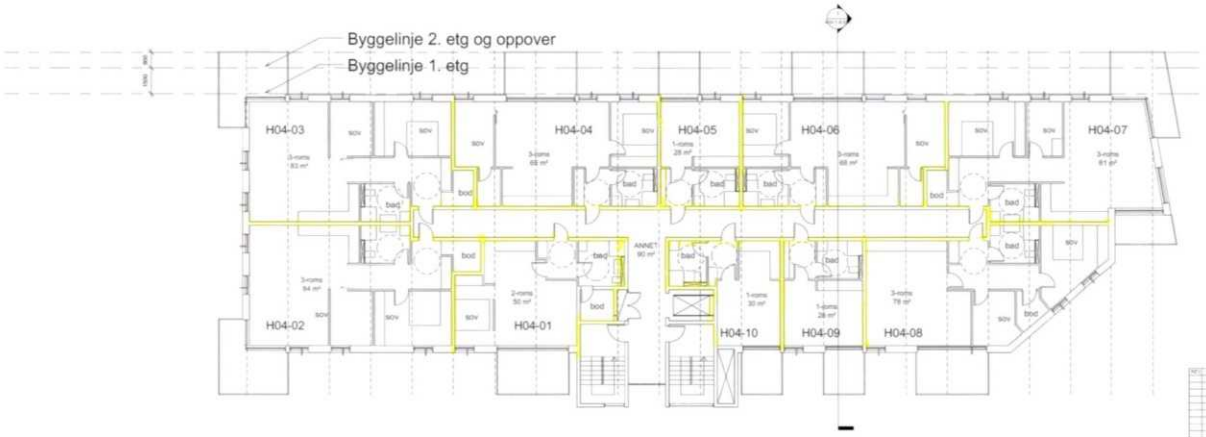
Arcasa arkitekter AS

KALDNES - FELT N3

Plan 1.etg

A11.0 A 010


STAB
FAMILIE OG OMSORG
ARBEID OG AKTIVITET
ANNET
195 m²
minikjøkken/
møteplass
minikjøkken/
møteplass
Garderobe
7 m²
Garderobe
8 m²
Dusj
8 m²
Toalett
7 m²
Toalett
7 m²
Toalett
7



Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 018/11

Arcasa arkitekter AS

KALDNES - FELT N3
Plan 4.etg

A11.0 A 040



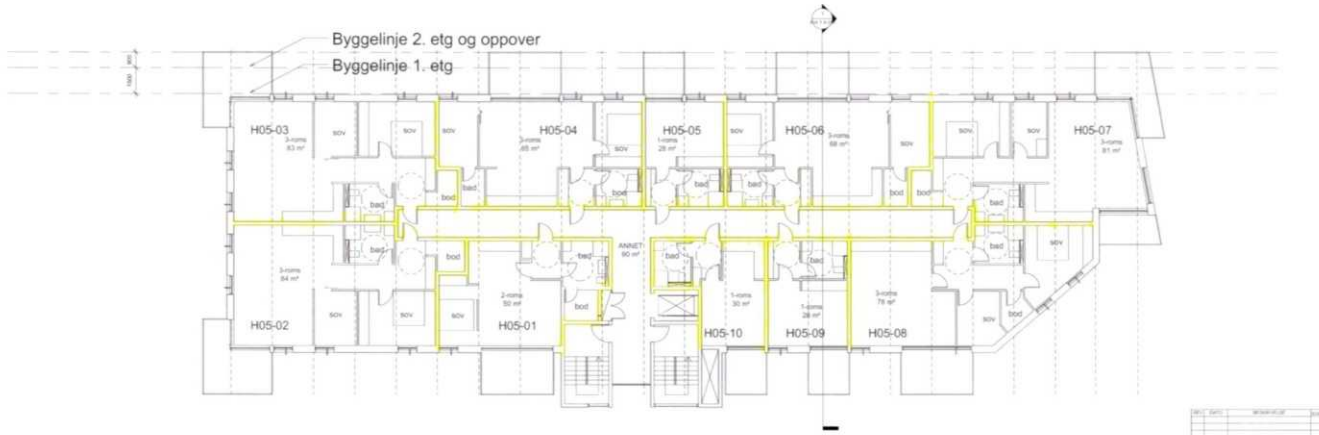
Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 018/11

Arcasa arkitekter AS

KALDNES - FELT N3

Plan 3.etg

A11.0 A 030



Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 018/11

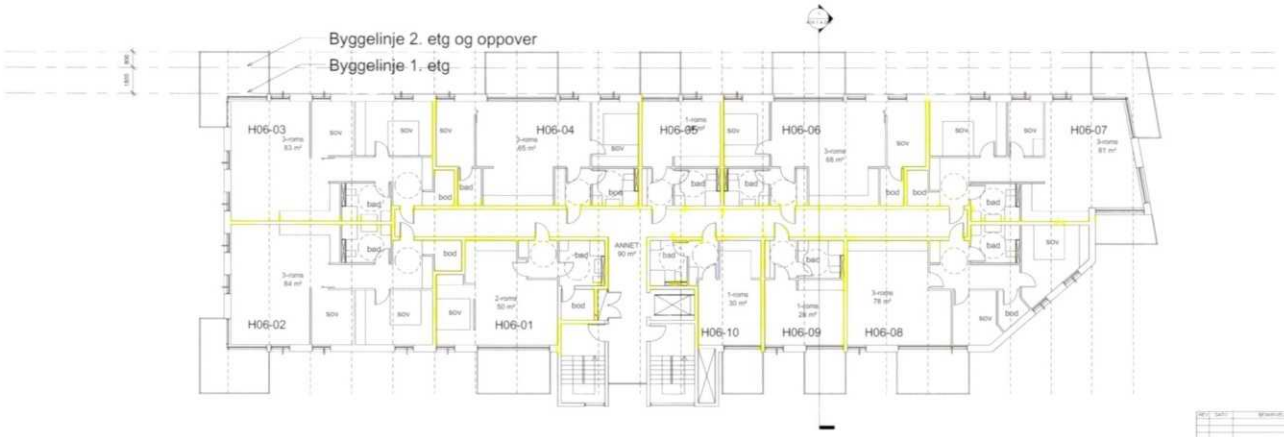
RAMNESØNNAD

Arcasa arkitekter AS

KALDNES - FELT N3

Plan 5.etg

A11.0 A 050



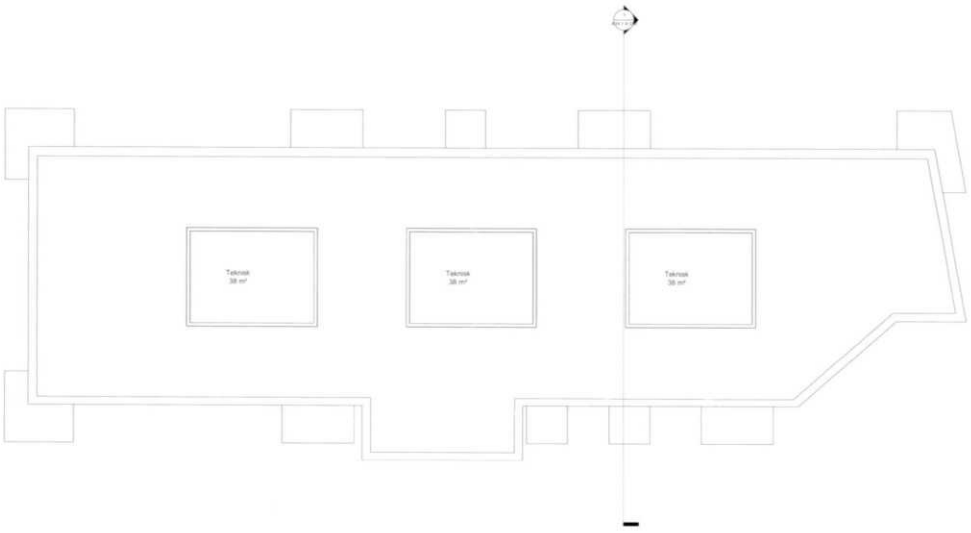
Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 018/11

Arcasa arkitekter AS

KALDNES - FELT N3

Plan 6.etg

A11.0 A 060



Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 018/11

RAMMESØKNAD

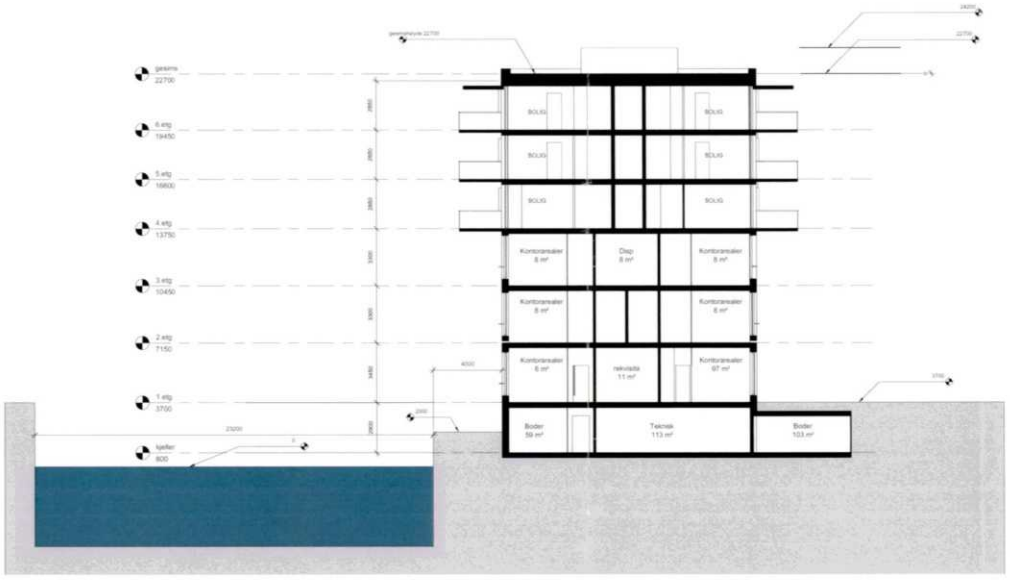
Arcasa arkitekter AS

KALDNES - FELT N3

Plan 7.etg - teknisk

07.12.10 | 1 : 100 | PS | TH

A11.0 A 070



TVERRSNITT

Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 018/11

REV	DATO	BESKRIVELSE	UTAR	ANSVH

RAMMESØKNAD

Kaldnes Utvikling AS

Arcasa arkitekter AS
Tollbugt. 23 C, 3
NO-3126 Tønsberg
Tlf: +47 33 31 70 70 Fax: +47 33 31 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

ARCASA

KALDNES - FELT N3

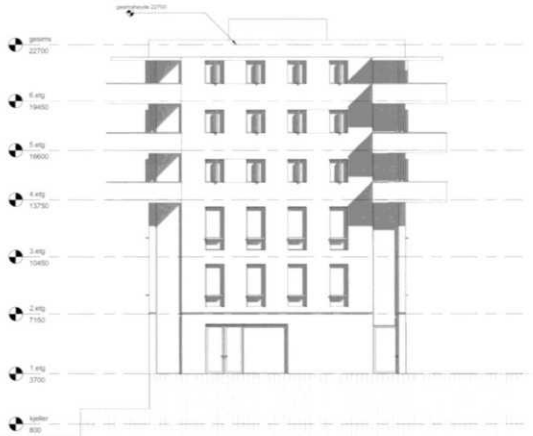
Snitt 1-1

11.09.10	1 : 100	jhg	fw	

A14.1 A 010



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 015/11

NR	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

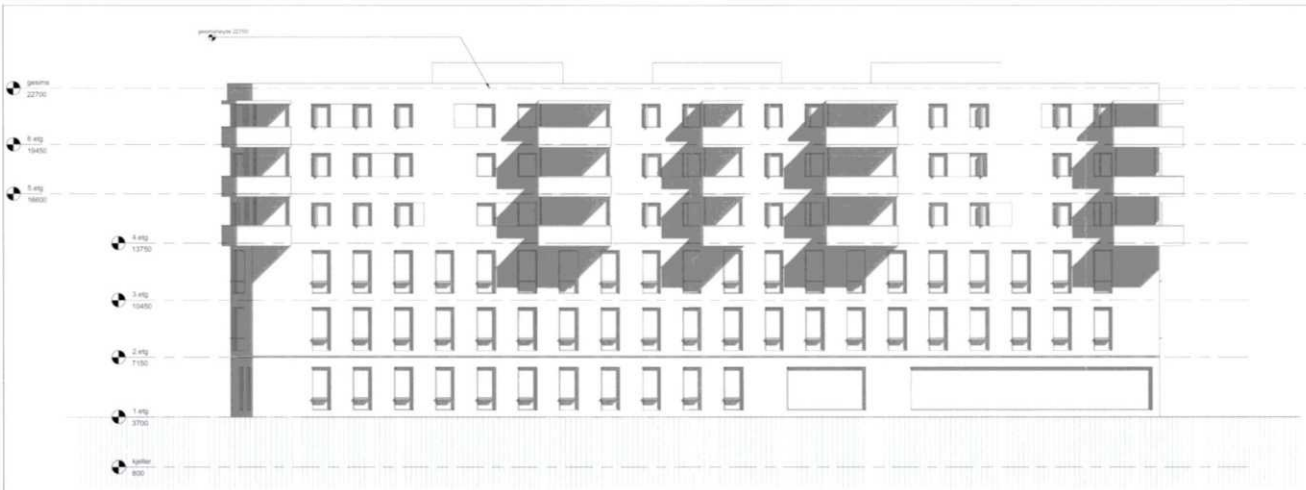
Arcasa arkitekter AS

KALDNES - FELT N3

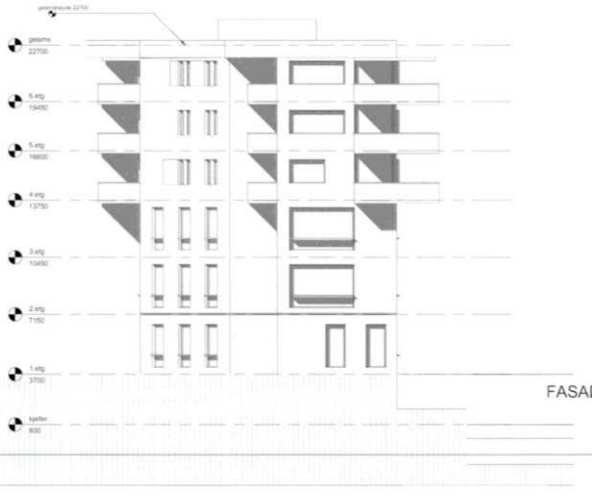
Fasader 1

11/10/10	1 : 100	PS	TK	

A15.1 A 010



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-11 sak 018/11

REV	DATO	BESKRIVELSE	Dwg_date
		RAMMESØKNAD	

Arcasa arkitekter AS

KALDNES - FELT N3

Fasader 2

	11/18/10	1 : 100	A3	TN

A15.1 A 020



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 26/04-12 DFUB-sak 243/12
+ 018/11

OPPDRAGSGIVER: KALDNES BYUTVIKLING AS
PROSJEKT: DOKK SYD
PROSJEKT NR: 11035

TEGNFORKLARING

- BETONGHELLER
- GRANITTHELLER
- PLASSTØPT BETONG
- SMÅGATESTEIN
- ELVESINGEL
- PLEN
- ASFALT
- LYSPULLERT H=130CM
- LYSPULLERT H=250CM, SAMT NEDFELT
- TRÆR
- BUSKER
- PRYDGRESS

REV. NR.	DATO	REVISJON	TEGN.	KONT.
B	17.02.12	BELYSNING OG SYKKELPARKERING	KEH	KEH
A	23.01.12	BELYSNING OG KANTPARKERING	KEH	KEH

FAG	LANDSKAP
TEGN NR	LA_201
MÅL	A3=1:250
DATO	20.12.2011
FASE	DETALJPROSJEKT
TEGN	KEH
KONT	KEH

KALDNES BYUTVIKLING AS
DOKK SYD
HOVEDPLAN

0

THOR BRYNS GATE 11
3211 SANDEFJORD
TLF. 47 95 33 61
E-POST: TEGN@AVJU.NO
WWW.AVJU.NO

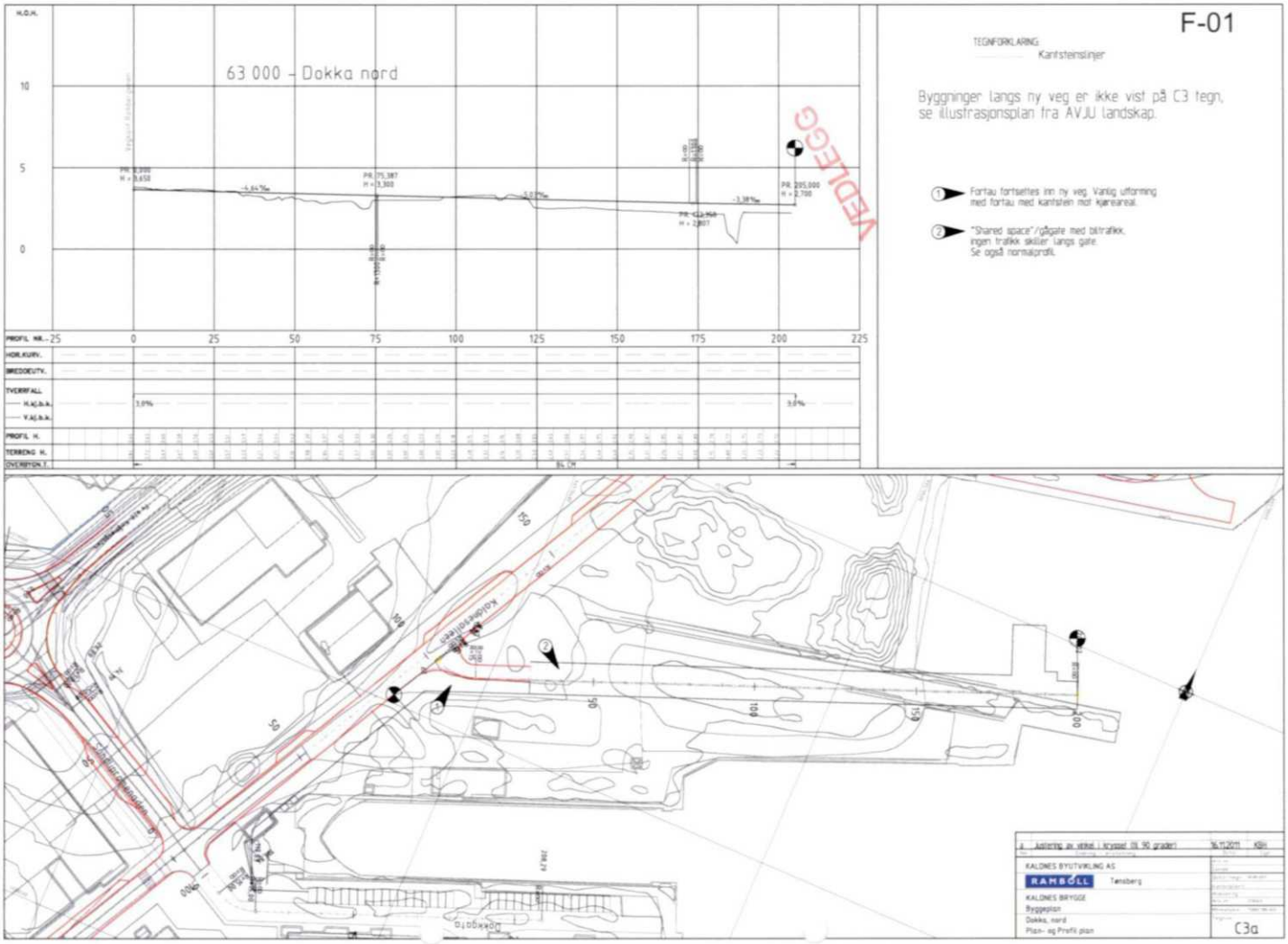
AVJU
LANDSKAP



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 26/04-12 DFUB-sak 243/12
1 018/11

skilt NAV
plassert ved siden av inngang
størresle 0,7 x 1,0 m.

fasade mot vest



F-01

TEGNFORKLARING:

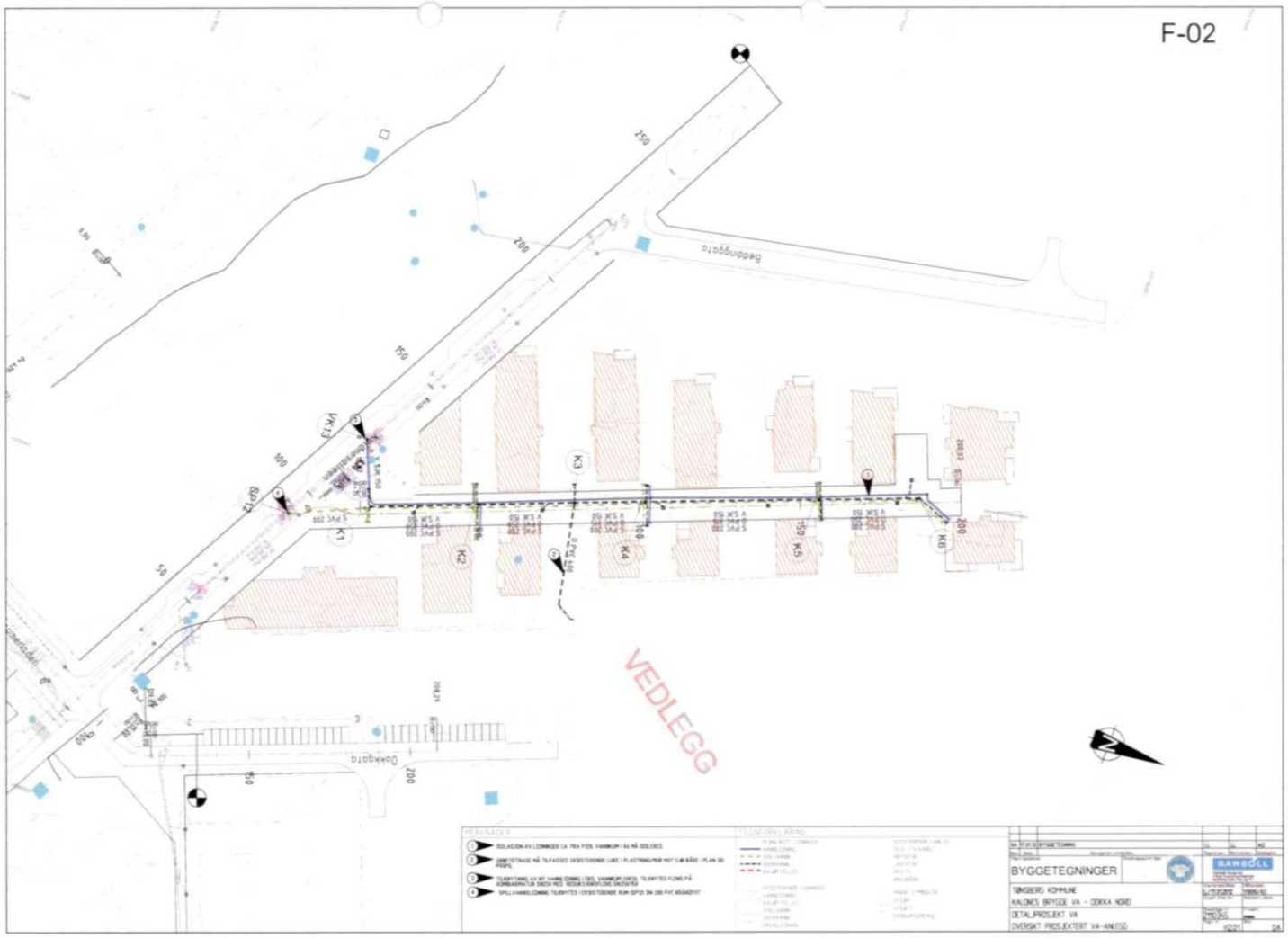
Kantsteinslinjer

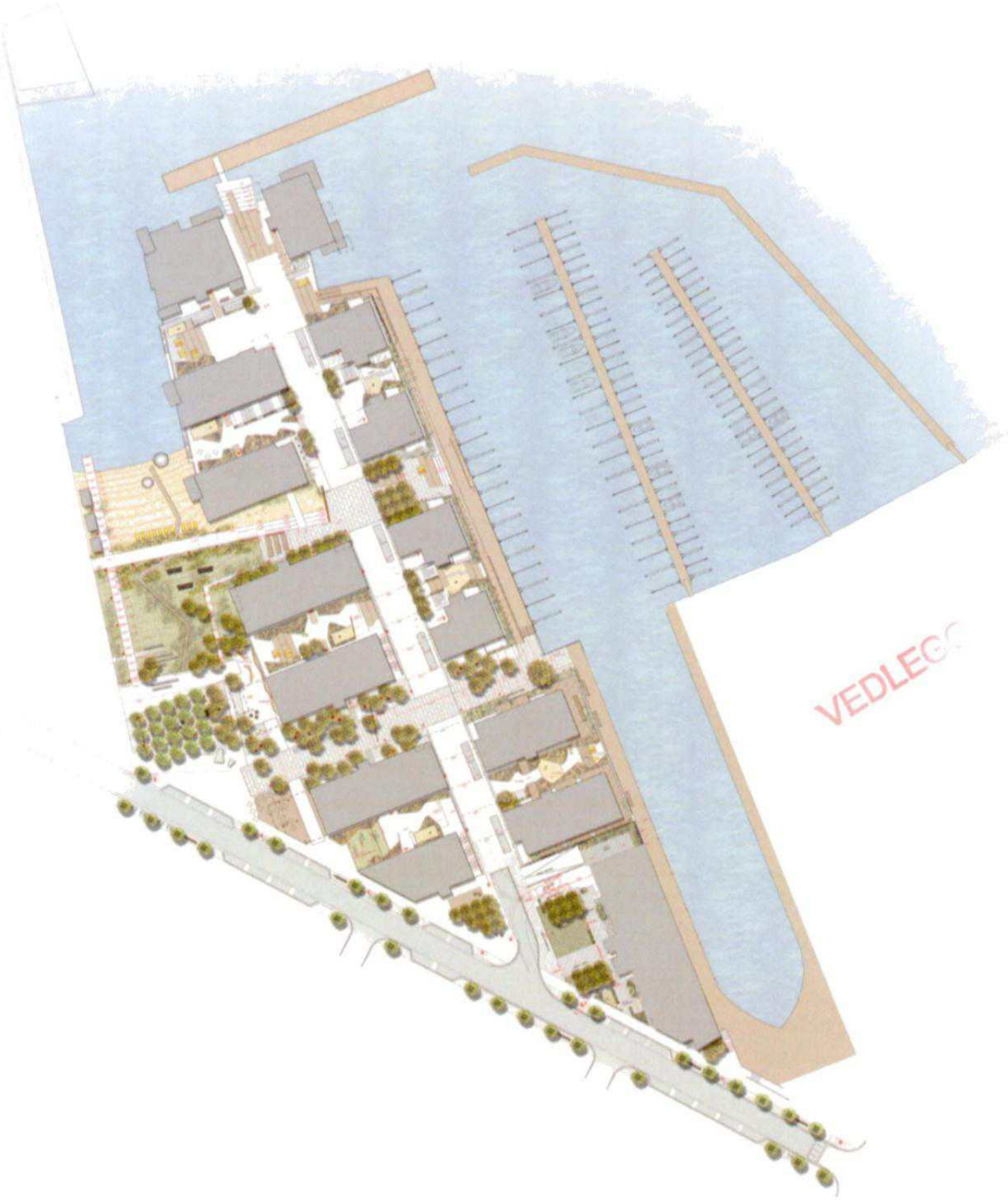
Byggninger langs ny veg er ikke vist på C3 tegn, se illustrasjonsplan fra AVJU landskap.

1. Fortau fortsettes inn ny veg. Vanlig utforming med fortau med kantstein mot kjøreareal.
2. "Shared space"/gågate med biltrafikk, ingen trafikk skiller langs gate. Se også normalprofil.

4	Justering av vinkel i krysset til 90 grader	16.11.2011	KBH
KALDNES BYUTVIKLING AS			
RAMBØLL Tønsberg			
KALDNES BRYGGE			
Byggeplan			
Dokka, nord			
Plan- og Profil plan			C3a

F-02


Beddingsgata
Dokkgata
K1
K2
K3
K4
K5
K6
VK13
SPT2
VEDLEGG
BYGGETEGNINGER
TØNSBERG KOMMUNE
KALDNES BRYGGE VA - DOKKA NORD
DETALJPROSJEKT VA
OVERSIKT PROSJEKTERT VA-ANLEGG
RAMBØLL



VEDLEGG

OPPDRAGSGIVER
KALDNES BYUTVIKLING AS

PROSJEKT
BEDDINGEN, KALDNES

PROSJEKT NR
1062

TEGNFORKLARING

KEN NR.	DATO	REVISJON	TEGN. KONT
FAG	LANDSKAP		
TEGNNR	LA 101		
MÅL	A1=1:500 (A3=1:1000)		
DATO	13.03.2012		
FASE	REGULERING		
TEGN	ALW/KEH	KONT	KEH

KALDNES BRYGGE AS
BEDDINGEN, KALDNES

HOVEDPLAN
UTOMHUSPLAN

0

N

AVJU
LANDSKAP

Tønsberg kommune

Kommuneplan

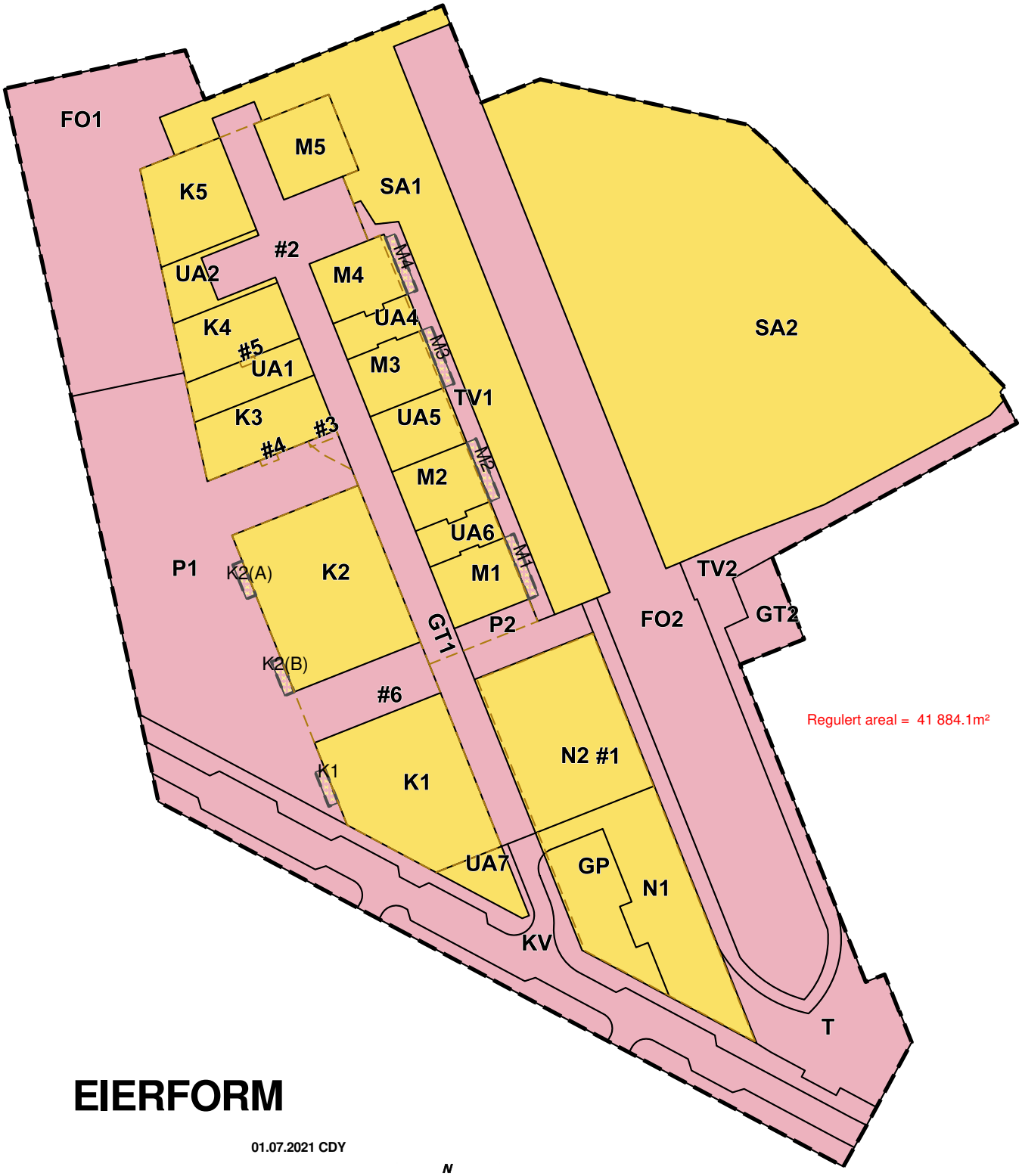
Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Rambergveien 27A 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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



Regulert areal = 41 884.1m²

EIERFORM

01.07.2021 CDY

PLANID 3803 20110035

N
W E
S

Tegnforklaring

Formålsgrense N2	Formålsgrense N3
Planens avgrensning N2	Planens avgrensning N3
Bestemmelsesgrense N2	.
offentlig	annen eierform
annen eierform	

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Rambergveien 27A 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

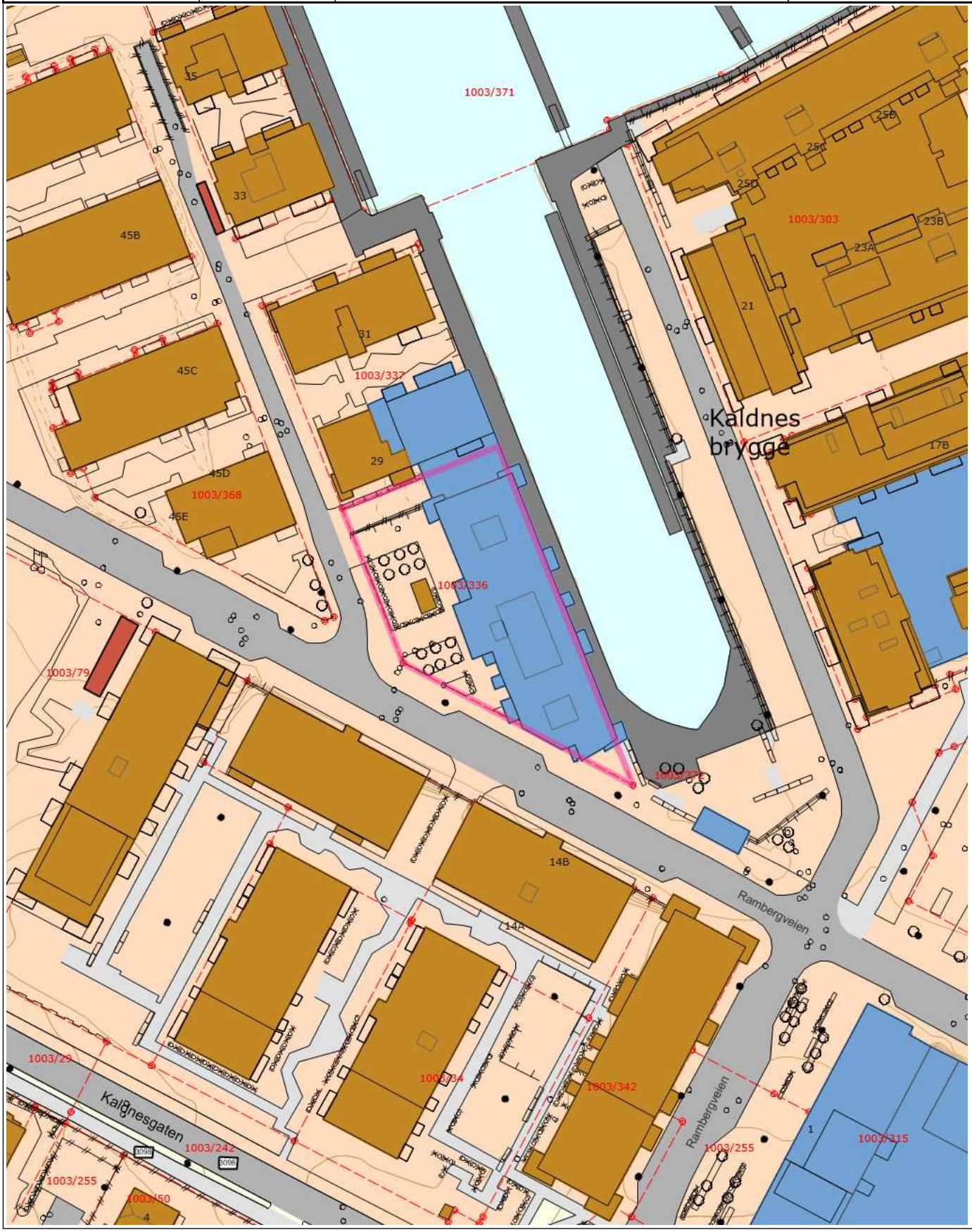
- Strandlinje sjø
- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- A Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal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

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Rambergveien 27A 3115 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei og over privat vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

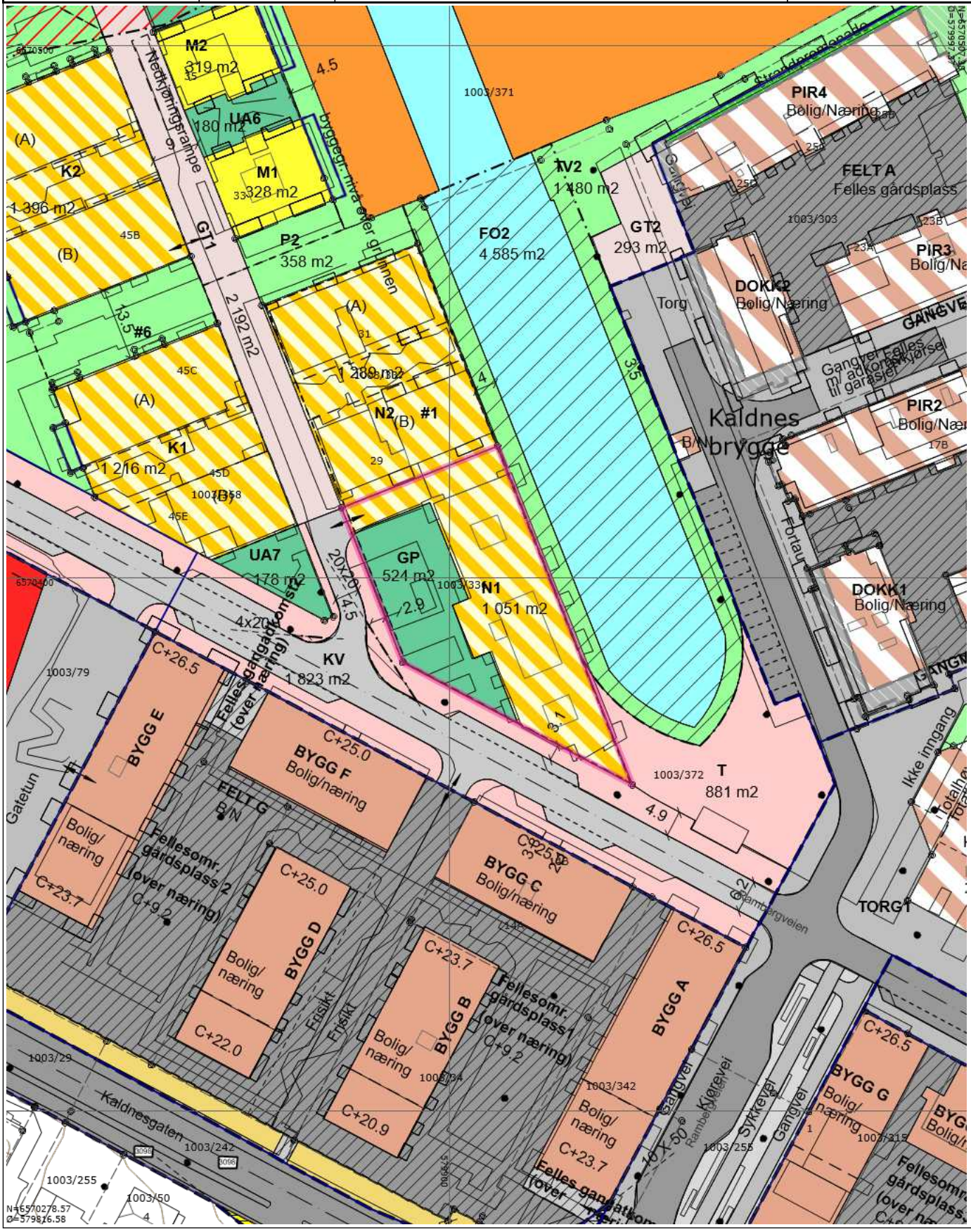
- Sluk
- Diverse
- Flaggstang
- Mønelinje
- Taksprang
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Flytebrygge landgang
- MurFrittstående
- Innmålt tre
- Vegdekkekant
- Kai og brygge
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Annet
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)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

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Rambergveien 27A 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Kaldnes, delfelt M,N,K m.fl			

Målestokk 1:1000


M2
319 m2
UA6
180 m2
M1
328 m2
P2
358 m2
K2
1 396 m2
K1
1 216 m2
UA7
178 m2
GP
524 m2
N1
1 051 m2
N2
1 389 m2
#1
#6
FO2
4 585 m2
TV2
1 480 m2
GT1
GT2
293 m2
2 192 m2
KV
1 823 m2
T
881 m2
FELT A
Felles gårdsplass
PIR4
Bolig/Næring
PIR3
PIR2
DOKK2
Bolig/Næring
DOKK1
Bolig/Næring
Kaldnes brygge
Torg
BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
BYGG E
BYGG F
BYGG G
FELT G
Bolig/næring
Fellesområde (over næring)
Fellesområde gårdsplass 1 (over næring)
Fellesområde gårdsplass 2 (over næring)
Gangveg
Gangveg Felles m/ adkomstkjørsel til garasjer
Ikke inngang
TORG1
Gatetun
Fortau
Rambergveien
Kaldnesgaten
Sykkelvei
Kjørevei
Fortau
Fortau
Fortau

Tegnforklaring

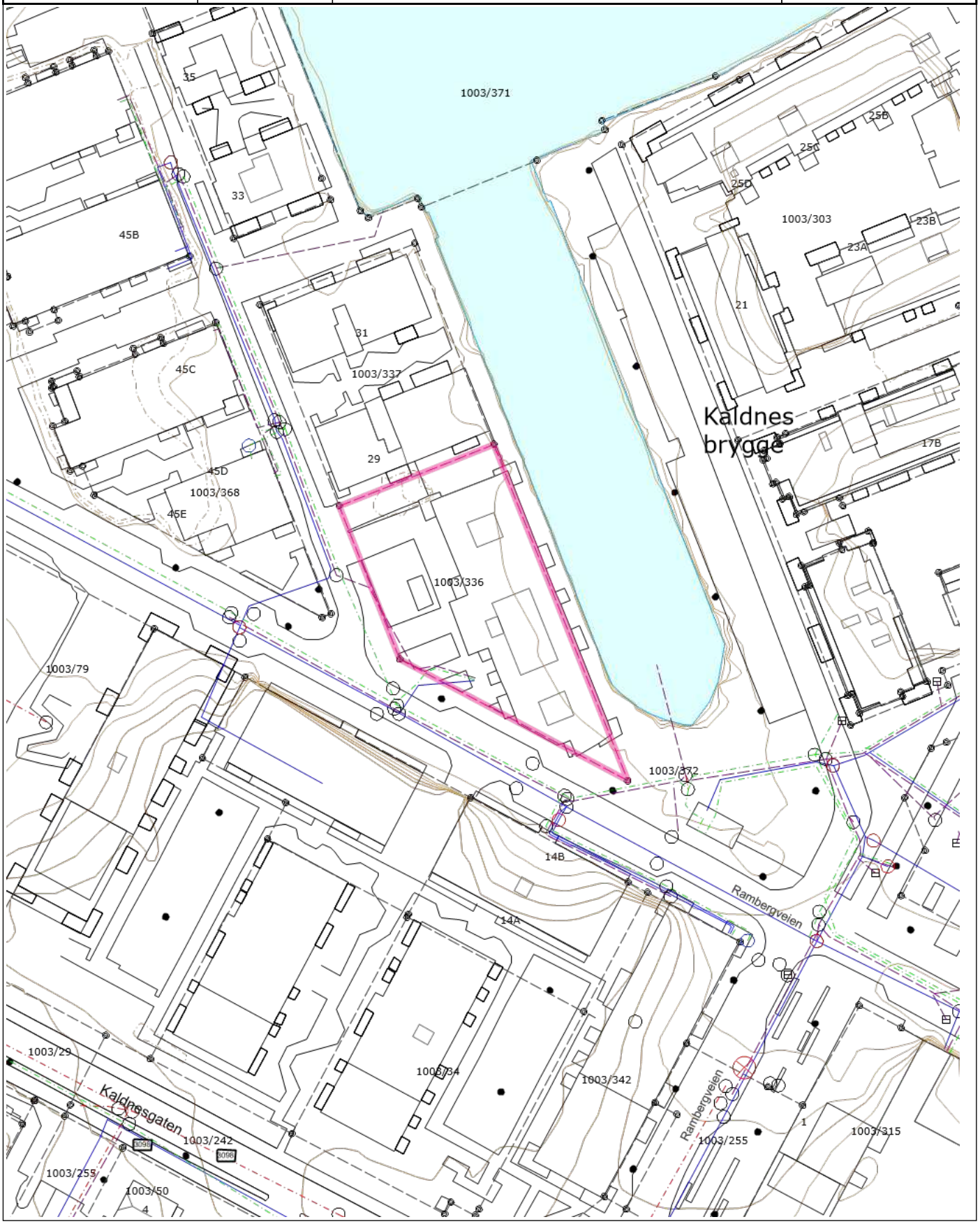
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- A Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Annet kombinert formål
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Annet byggeområde
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Park
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles gårdsplass
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uteoppholdsareal
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Turveg
- Park
- Friluftsområde
- Kystkontur tekniske anlegg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Rambergveien 27A 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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

PLANID 0704 20110035

§ 1
PLANENS HENSIKT

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

§ 2
REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

Området reguleres til:

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

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

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

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

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

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

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

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

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

Ny bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha flate tak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates etablert gateparkering i GT1.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

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

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

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

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

§ 6
GRØNNSTRUKTUR

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

§ 6.2 Park (P1 og P2)

Park P1 (Beddingen) og P*2* skal opparbeides som urban park og tilrettelegges som uteoppholdsareal for barn og unge ihht kvalitetskravene i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel pkt 3.3. For K1 (A) og K2 (B) tillates markterrasser på P1.

Opparbeidelsen skal fremgå av utomhusplanen.

§ 7
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

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

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

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

§ 8
ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER

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

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

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

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

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

§ 9
HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

§ 10
REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, 10)

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

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

§ 10.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes
Ved vurdering av evt. støyskjerm langs Kaldnesgaten og Solveien skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Dersom tiltakshaver gjennom en støyfaglig utredning kan dokumentere at kostnadene til støyisolering eller andre avbøtende tiltak er uforholdsmessig høye, kan de fastsatte støygrensene fravikes. Ved avvik skal det legges vekt på at boenheter om mulig får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold, jfr. T-1442 pkt. 3.3.2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rita Regbo
By- og arealplansjef

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

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

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

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

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

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

05.06.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3905-1003/336/0/23 Andel 0
H0602
Adresse
Rambergveien 27A
3115 Tønsberg
H0602

	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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601266642
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	SELVAAG BOLIG VESTFOLD AS		Postboks 544 Økern, 0512 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	1003	336

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	336	0	1	2053 / 3838	Næringseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	2	51 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	3	82 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	4	82 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	5	68 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	6	28 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	7	68 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	8	81 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	9	77 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	10	28 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	11	30 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	12	51 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	13	82 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	14	82 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	15	68 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	16	28 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	17	68 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	18	81 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	19	77 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1003	336	0	20	28 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	21	30 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	22	51 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	23	82 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	24	82 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	25	68 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	26	28 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	27	68 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	28	81 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	29	77 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	30	28 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1003	336	0	31	30 / 3838	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 477481
15 JUNI 2012
STATENS KARTVERK

Rune Midtlie

Basale AS
Pb. 5666 Sluppen
7484 Trondheim
Att: advokat Hege Nygård

Begjæring om

☒ **oppdeling i eierseksjoner**
☐ **reseksjonering**

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0704	Tønsberg	1003	336		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
971589019	Selvaag Bolig Vestfold AS	

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	2053	B	13	B	82	B	25	B	68	B	37				49			
2	B	51	B	14	B	82	B	26	B	28	B	38				50			
3	B	82	B	15	B	68	B	27	B	68	B	39				51			
4	B	82	B	16	B	28	B	28	B	81	B	40				52			
5	B	68	B	17	B	68	B	29	B	77	B	41				53			
6	B	28	B	18	B	81	B	30	B	28	B	42				54			
7	B	68	B	19	B	77	B	31	B	30	B	43				55			
8	B	81	B	20	B	28	B	32				44				56			
9	B	77	B	21	B	30	B	33				45				57			
10	B	28	B	22	B	51	B	34				46				58			
11	B	30	B	23	B	82	B	35				47				59			
12	B	51	B	24	B	82	B	36				48				60			

Sum tellere: 3838 = nevner: 3838

4. Supplerende tekst 7)

OBS! 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.

Dato	Utstederens underskrift
17/4/2012	Rune Thomassen RUNE THOMASSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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:

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
17/4/2012	Rune Thomassen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
1003	336			

Dato	Stempel og underskrift
4/5-12	TØNSBERG KOMMUNE

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

TINGLYST
15 JUNI 2012
STATENS KARTVERK
DAGBOKNR.: 477481

Dato	Utstederens underskrift
17/4/2012	Rune Thomassen RUNE THOMASSEN

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1003	**336**	**0**	**23**	**Rambergveien 27 A**

Legalpant

Restanse pr. 30.06.2025	**Kr 0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2025**

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**336**	**0**	**23**	Rambergveien 27A, 3115 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Annen fare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1544.66m^2
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1574.85m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1574.85m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1574.75m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 20110035	Kaldnes, delfelt M,N,K m.fl (25.4.2012)	Gårdsplass	524.13m^2
	3905 20110035	Kaldnes, delfelt M,N,K m.fl (25.4.2012)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1050.62m^2
	3905 20110035	Kaldnes, delfelt M,N,K m.fl (25.4.2012)	trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	1532.55m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
65216	Kaldnes, felt "O" med tørrdok og tilhørende torg (1.2.2006)
65221	Kaldnes - felt K og N (10.9.2008)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**336**	**0**	**23**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
15.06.2012	Nei	Nei			82/3838	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1003/336/0/1	0
					1003/336	0
					1003/336/0/7	0
					1003/336/0/6	0
					1003/336/0/9	0
					1003/336/0/8	0
					1003/336/0/3	0
					1003/336/0/2	0
					1003/336/0/5	0
					1003/336/0/4	0
					1003/336/0/15	0
					1003/336/0/14	0
					1003/336/0/17	0
					1003/336/0/16	0
					1003/336/0/11	0
					1003/336/0/10	0
					1003/336/0/13	0
					1003/336/0/12	0
					1003/336/0/23	0

			1003/336/0/22	0
			1003/336/0/25	0
			1003/336/0/24	0
			1003/336/0/19	0
			1003/336/0/18	0
			1003/336/0/21	0
			1003/336/0/20	0
			1003/336/0/31	0
			1003/336/0/30	0
			1003/336/0/27	0
			1003/336/0/26	0
			1003/336/0/29	0
			1003/336/0/28	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	1003/336/0/12	0
			1003/336/0/14	0
			1003/336/0/17	0
			1003/336/0/2	0
			1003/336/0/18	0
			1003/336/0/9	0
			1003/336/0/4	0
			1003/336/0/22	0
			1003/336/0/7	0
			1003/336/0/20	0
			1003/336/0/31	0
			1003/336	0
			1003/336/0/21	0
			1003/336/0/16	0
			1003/336/0/1	0
			1003/336/0/19	0
			1003/336/0/27	0
			1003/336/0/23	0
			1003/336/0/13	0

			1003/336/0/5	0
			1003/336/0/10	0
			1003/336/0/8	0
			1003/336/0/26	0
			1003/336/0/29	0
			1003/336/0/24	0
			1003/336/0/3	0
			1003/336/0/11	0
			1003/336/0/6	0
			1003/336/0/30	0
			1003/336/0/25	0
			1003/336/0/28	0
			1003/336/0/15	0
Seksjonering	23.05.2012	23.05.2012	1003/336/0/28	0
			1003/336/0/1	0
			1003/336/0/5	0
			1003/336/0/17	0
			1003/336/0/23	0
			1003/336/0/6	0
			1003/336/0/15	0
			1003/336/0/26	0
			1003/336/0/19	0
			1003/336/0/22	0
			1003/336/0/10	0
			1003/336/0/24	0
			1003/336	0
			1003/336/0/20	0
			1003/336/0/25	0
			1003/336/0/3	0
			1003/336/0/13	0
			1003/336/0/27	0
			1003/336/0/11	0

1003/336/0/18	0
1003/336/0/30	0
1003/336/0/29	0
1003/336/0/2	0
1003/336/0/21	0
1003/336/0/31	0
1003/336/0/14	0
1003/336/0/8	0
1003/336/0/4	0
1003/336/0/16	0
1003/336/0/9	0
1003/336/0/12	0
1003/336/0/7	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300237780	Annen kontorbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Ferdigattest	2205	3224	5429

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rambergveien	27	A		Nord: 6570400 Øst: 579911 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1201-Kaldnes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 2012013

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
2758	Kaldnes Felt M/N	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	03 - Fylkesmann	08.02.2023	1003/336 1003/336/0/1 1003/336/0/2	

1003/336/0/3
1003/336/0/4
1003/336/0/5
1003/336/0/6
1003/336/0/7
1003/336/0/8
1003/336/0/9
1003/336/0/10
1003/336/0/11
1003/336/0/12
1003/336/0/13
1003/336/0/14
1003/336/0/15
1003/336/0/16
1003/336/0/17
1003/336/0/18
1003/336/0/19
1003/336/0/20
1003/336/0/21
1003/336/0/22
1003/336/0/23
1003/336/0/24
1003/336/0/25
1003/336/0/26
1003/336/0/27
1003/336/0/28
1003/336/0/29
1003/336/0/30
1003/336/0/31
1003/337
1003/337/0/1
1003/337/0/2
1003/337/0/3
1003/337/0/4
1003/337/0/5
1003/337/0/6
1003/337/0/7
1003/337/0/8
1003/337/0/9
1003/337/0/10
1003/337/0/11
1003/337/0/12
1003/337/0/13
1003/337/0/14
1003/337/0/15
1003/337/0/16
1003/337/0/17
1003/337/0/18
1003/337/0/19
1003/337/0/20
1003/337/0/21

1003/337/0/22
1003/337/0/23
1003/337/0/24
1003/337/0/25
1003/337/0/26
1003/337/0/27
1003/337/0/28
1003/337/0/29
1003/337/0/30
1003/337/0/31
1003/337/0/32
1003/337/0/33
1003/337/0/34
1003/337/0/35
1003/337/0/36
1003/337/0/37
1003/337/0/38
1003/337/0/39
1003/337/0/40
1003/337/0/41
1003/337/0/42
1003/337/0/43
1003/345
1003/346
1003/346/0/1
1003/346/0/2
1003/346/0/3
1003/346/0/4
1003/346/0/5
1003/346/0/6
1003/346/0/7
1003/346/0/8
1003/346/0/9
1003/346/0/10
1003/346/0/11
1003/346/0/12
1003/346/0/13
1003/346/0/14
1003/346/0/15
1003/346/0/16
1003/346/0/17
1003/346/0/18
1003/346/0/19
1003/346/0/20
1003/346/0/21
1003/346/0/22
1003/346/0/23
1003/346/0/24
1003/346/0/25
1003/355
1003/355/0/1

1003/355/0/2
1003/355/0/3
1003/355/0/4
1003/355/0/5
1003/355/0/6
1003/355/0/7
1003/355/0/8
1003/355/0/9
1003/355/0/10
1003/355/0/11
1003/355/0/12
1003/355/0/13
1003/355/0/14
1003/355/0/15
1003/355/0/16
1003/355/0/17
1003/355/0/18
1003/355/0/19
1003/355/0/20
1003/355/0/21
1003/355/0/22
1003/355/0/23
1003/355/0/24
1003/356
1003/356/0/1
1003/356/0/2
1003/356/0/3
1003/356/0/4
1003/356/0/5
1003/356/0/6
1003/356/0/7
1003/356/0/8
1003/356/0/9
1003/356/0/10
1003/356/0/11
1003/356/0/12
1003/356/0/13
1003/356/0/14
1003/356/0/15
1003/356/0/16
1003/356/0/17
1003/356/0/18
1003/356/0/19
1003/356/0/20
1003/356/0/21
1003/356/0/22
1003/357
1003/364
1003/364/0/1
1003/364/0/2
1003/364/0/3

1003/364/0/4
1003/364/0/5
1003/364/0/6
1003/364/0/7
1003/364/0/8
1003/364/0/9
1003/364/0/10
1003/364/0/11
1003/364/0/12
1003/364/0/13
1003/364/0/14
1003/364/0/15
1003/364/0/16
1003/364/0/17
1003/364/0/18
1003/364/0/19
1003/364/0/20
1003/364/0/21
1003/364/0/22
1003/364/0/23
1003/364/0/24
1003/364/0/25
1003/364/0/26
1003/364/0/27
1003/364/0/28
1003/364/0/29
1003/364/0/30
1003/364/0/31
1003/364/0/32
1003/364/0/33
1003/364/0/34
1003/364/0/35
1003/364/0/36
1003/364/0/37
1003/364/0/38
1003/364/0/39
1003/364/0/40
1003/364/0/41
1003/364/0/42
1003/364/0/43
1003/364/0/44
1003/364/0/45
1003/364/0/46
1003/364/0/47
1003/364/0/48
1003/364/0/49
1003/364/0/50
1003/364/0/51
1003/364/0/52
1003/364/0/53
1003/364/0/54

1003/364/0/55
1003/364/0/56
1003/364/0/57
1003/364/0/58
1003/364/0/59
1003/364/0/60
1003/364/0/61
1003/364/0/62
1003/364/0/63
1003/364/0/64
1003/364/0/65
1003/364/0/66
1003/364/0/67
1003/364/0/68
1003/364/0/69
1003/364/0/70
1003/364/0/71
1003/364/0/72
1003/364/0/73
1003/364/0/74
1003/364/0/75
1003/364/0/76
1003/364/0/77
1003/364/0/78
1003/364/0/79
1003/364/0/80
1003/364/0/81
1003/364/0/82
1003/364/0/83
1003/364/0/84
1003/364/0/85
1003/364/0/86
1003/364/0/87
1003/364/0/88
1003/364/0/89
1003/364/0/90
1003/364/0/91
1003/364/0/92
1003/367
1003/371
1003/372

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**336**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1574,8	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.05.2012	Nei	Nei	Ja	31		Nord: 6570392,975 Øst: 579904,655788446 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1003/336/0/1	0
					1003/336	0
					1003/336/0/7	0
					1003/336/0/6	0
					1003/336/0/9	0
					1003/336/0/8	0
					1003/336/0/3	0
					1003/336/0/2	0
					1003/336/0/5	0
					1003/336/0/4	0
					1003/336/0/15	0
					1003/336/0/14	0
					1003/336/0/17	0
					1003/336/0/16	0
					1003/336/0/11	0
					1003/336/0/10	0
					1003/336/0/13	0
					1003/336/0/12	0
					1003/336/0/23	0
					1003/336/0/22	0
					1003/336/0/25	0
					1003/336/0/24	0
					1003/336/0/19	0

					1003/336/0/18	0
					1003/336/0/21	0
					1003/336/0/20	0
					1003/336/0/31	0
					1003/336/0/30	0
					1003/336/0/27	0
					1003/336/0/26	0
					1003/336/0/29	0
					1003/336/0/28	0
Oppmålingsforretning	03.08.2023	04.08.2023	23/6957		1003/371	0
					1003/314	0
					1003/320	0
					1003/336	0
					1003/346	0
					1003/370	0
					1003/352	0
					1003/337	0
					1003/356	0
					1003/255	0
				Mottaker	1003/372	23995,2
					1003/343	0
				Avgiver	1003/79	-23995,1
					1003/342	0
					1003/298	0
					1003/297	0
					1003/368	0
					1003/364	0
					1003/321	0
					1003/355	0
					1003/303	0
					1003/338	0
					1003/351	0

			1003/304	0
			1003/349	0
			1003/315	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	1003/336/0/12	0
			1003/336/0/14	0
			1003/336/0/17	0
			1003/336/0/2	0
			1003/336/0/18	0
			1003/336/0/9	0
			1003/336/0/4	0
			1003/336/0/22	0
			1003/336/0/7	0
			1003/336/0/20	0
			1003/336/0/31	0
			1003/336	0
			1003/336/0/21	0
			1003/336/0/16	0
			1003/336/0/1	0
			1003/336/0/19	0
			1003/336/0/27	0
			1003/336/0/23	0
			1003/336/0/13	0
			1003/336/0/5	0
			1003/336/0/10	0
			1003/336/0/8	0
			1003/336/0/26	0
			1003/336/0/29	0
			1003/336/0/24	0
			1003/336/0/3	0
			1003/336/0/11	0
			1003/336/0/6	0
			1003/336/0/30	0

			1003/336/0/25	0
			1003/336/0/28	0
			1003/336/0/15	0
Annen forretningstype	06.07.2012	06.07.2012	1003/336	0
Annen forretningstype	13.06.2012	13.06.2012	1003/336	0
Annen forretningstype	23.05.2012	23.05.2012	1003/336	0
Seksjonering	23.05.2012	23.05.2012	1003/336/0/28	0
			1003/336/0/1	0
			1003/336/0/5	0
			1003/336/0/17	0
			1003/336/0/23	0
			1003/336/0/6	0
			1003/336/0/15	0
			1003/336/0/26	0
			1003/336/0/19	0
			1003/336/0/22	0
			1003/336/0/10	0
			1003/336/0/24	0
			1003/336	0
			1003/336/0/20	0
			1003/336/0/25	0
			1003/336/0/3	0
			1003/336/0/13	0
			1003/336/0/27	0
			1003/336/0/11	0
			1003/336/0/18	0
			1003/336/0/30	0
			1003/336/0/29	0
			1003/336/0/2	0
			1003/336/0/21	0
			1003/336/0/31	0
			1003/336/0/14	0

						1003/336/0/8	0
						1003/336/0/4	0
						1003/336/0/16	0
						1003/336/0/9	0
						1003/336/0/12	0
						1003/336/0/7	0
Feilretting	02.05.2012	02.06.2023	2012003			1003/336	0
						1003/337	0
						1003/79	0
Oppmålingsforretning	02.05.2012	02.05.2012				1003/336	0
					Mottaker	1003/337	1289,3
					Avgiver	1003/79	-1289,3
Oppmålingsforretning	02.05.2012	02.05.2012			Mottaker	1003/336	1574,8
					Avgiver	1003/79	-1574,8

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300237780	Annen kontorbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Ferdigattest	2205	3224	5429

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rambergveien	27	A		Nord: 6570400 Øst: 579911 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1201-Kaldnes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	J-Journalnummer: 2012003 S-Seksjoneringsbegjæring: S2012013

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

2758	Kaldnes Felt M/N	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	03 - Fylkesmann	08.02.2023	1003/336 1003/336/0/1 1003/336/0/2 1003/336/0/3 1003/336/0/4 1003/336/0/5 1003/336/0/6 1003/336/0/7 1003/336/0/8 1003/336/0/9 1003/336/0/10 1003/336/0/11 1003/336/0/12 1003/336/0/13 1003/336/0/14 1003/336/0/15 1003/336/0/16 1003/336/0/17 1003/336/0/18 1003/336/0/19 1003/336/0/20 1003/336/0/21 1003/336/0/22 1003/336/0/23 1003/336/0/24 1003/336/0/25 1003/336/0/26 1003/336/0/27 1003/336/0/28 1003/336/0/29 1003/336/0/30 1003/336/0/31 1003/337 1003/337/0/1 1003/337/0/2 1003/337/0/3 1003/337/0/4 1003/337/0/5 1003/337/0/6 1003/337/0/7 1003/337/0/8 1003/337/0/9 1003/337/0/10 1003/337/0/11 1003/337/0/12 1003/337/0/13 1003/337/0/14 1003/337/0/15 1003/337/0/16 1003/337/0/17 1003/337/0/18

1003/337/0/19
1003/337/0/20
1003/337/0/21
1003/337/0/22
1003/337/0/23
1003/337/0/24
1003/337/0/25
1003/337/0/26
1003/337/0/27
1003/337/0/28
1003/337/0/29
1003/337/0/30
1003/337/0/31
1003/337/0/32
1003/337/0/33
1003/337/0/34
1003/337/0/35
1003/337/0/36
1003/337/0/37
1003/337/0/38
1003/337/0/39
1003/337/0/40
1003/337/0/41
1003/337/0/42
1003/337/0/43
1003/345
1003/346
1003/346/0/1
1003/346/0/2
1003/346/0/3
1003/346/0/4
1003/346/0/5
1003/346/0/6
1003/346/0/7
1003/346/0/8
1003/346/0/9
1003/346/0/10
1003/346/0/11
1003/346/0/12
1003/346/0/13
1003/346/0/14
1003/346/0/15
1003/346/0/16
1003/346/0/17
1003/346/0/18
1003/346/0/19
1003/346/0/20
1003/346/0/21
1003/346/0/22
1003/346/0/23
1003/346/0/24

1003/346/0/25
1003/355
1003/355/0/1
1003/355/0/2
1003/355/0/3
1003/355/0/4
1003/355/0/5
1003/355/0/6
1003/355/0/7
1003/355/0/8
1003/355/0/9
1003/355/0/10
1003/355/0/11
1003/355/0/12
1003/355/0/13
1003/355/0/14
1003/355/0/15
1003/355/0/16
1003/355/0/17
1003/355/0/18
1003/355/0/19
1003/355/0/20
1003/355/0/21
1003/355/0/22
1003/355/0/23
1003/355/0/24
1003/356
1003/356/0/1
1003/356/0/2
1003/356/0/3
1003/356/0/4
1003/356/0/5
1003/356/0/6
1003/356/0/7
1003/356/0/8
1003/356/0/9
1003/356/0/10
1003/356/0/11
1003/356/0/12
1003/356/0/13
1003/356/0/14
1003/356/0/15
1003/356/0/16
1003/356/0/17
1003/356/0/18
1003/356/0/19
1003/356/0/20
1003/356/0/21
1003/356/0/22
1003/357
1003/364

1003/364/0/1
1003/364/0/2
1003/364/0/3
1003/364/0/4
1003/364/0/5
1003/364/0/6
1003/364/0/7
1003/364/0/8
1003/364/0/9
1003/364/0/10
1003/364/0/11
1003/364/0/12
1003/364/0/13
1003/364/0/14
1003/364/0/15
1003/364/0/16
1003/364/0/17
1003/364/0/18
1003/364/0/19
1003/364/0/20
1003/364/0/21
1003/364/0/22
1003/364/0/23
1003/364/0/24
1003/364/0/25
1003/364/0/26
1003/364/0/27
1003/364/0/28
1003/364/0/29
1003/364/0/30
1003/364/0/31
1003/364/0/32
1003/364/0/33
1003/364/0/34
1003/364/0/35
1003/364/0/36
1003/364/0/37
1003/364/0/38
1003/364/0/39
1003/364/0/40
1003/364/0/41
1003/364/0/42
1003/364/0/43
1003/364/0/44
1003/364/0/45
1003/364/0/46
1003/364/0/47
1003/364/0/48
1003/364/0/49
1003/364/0/50
1003/364/0/51

1003/364/0/52
1003/364/0/53
1003/364/0/54
1003/364/0/55
1003/364/0/56
1003/364/0/57
1003/364/0/58
1003/364/0/59
1003/364/0/60
1003/364/0/61
1003/364/0/62
1003/364/0/63
1003/364/0/64
1003/364/0/65
1003/364/0/66
1003/364/0/67
1003/364/0/68
1003/364/0/69
1003/364/0/70
1003/364/0/71
1003/364/0/72
1003/364/0/73
1003/364/0/74
1003/364/0/75
1003/364/0/76
1003/364/0/77
1003/364/0/78
1003/364/0/79
1003/364/0/80
1003/364/0/81
1003/364/0/82
1003/364/0/83
1003/364/0/84
1003/364/0/85
1003/364/0/86
1003/364/0/87
1003/364/0/88
1003/364/0/89
1003/364/0/90
1003/364/0/91
1003/364/0/92
1003/367
1003/371
1003/372

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1574,8	Nord: 6570392,97518248 Øst: 579904,65578285 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**336**	**0**	**23**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen kontorbygning	300237780	0	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner	2205	772	3224	5429

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570400 Øst: 579911 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	16.05.2011	17.08.2011	
IG-Igangsettingstillatelse	16.05.2011	17.08.2011	
MB-Midlertidig brukstillatelse	03.07.2012	17.10.2017	
FA-Ferdigattest	12.03.2013	19.04.2013	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0602	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	Rambergveien 27A	1003	336	0	23

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	735	735
2	Hovedetasje	0	0	0	0	735	735
3	Hovedetasje	0	0	0	0	735	735
4	Hovedetasje	0	0	10	735	0	735

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	10	735	0	735

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
6	Hovedetasje	0	0	10	735	0	735

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	0	1019	1019

Referanse
J-Journalnummer: 10/9489

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 258/11

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: UBA-ask 018/11 og 055/11 (rammetillatelse)

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

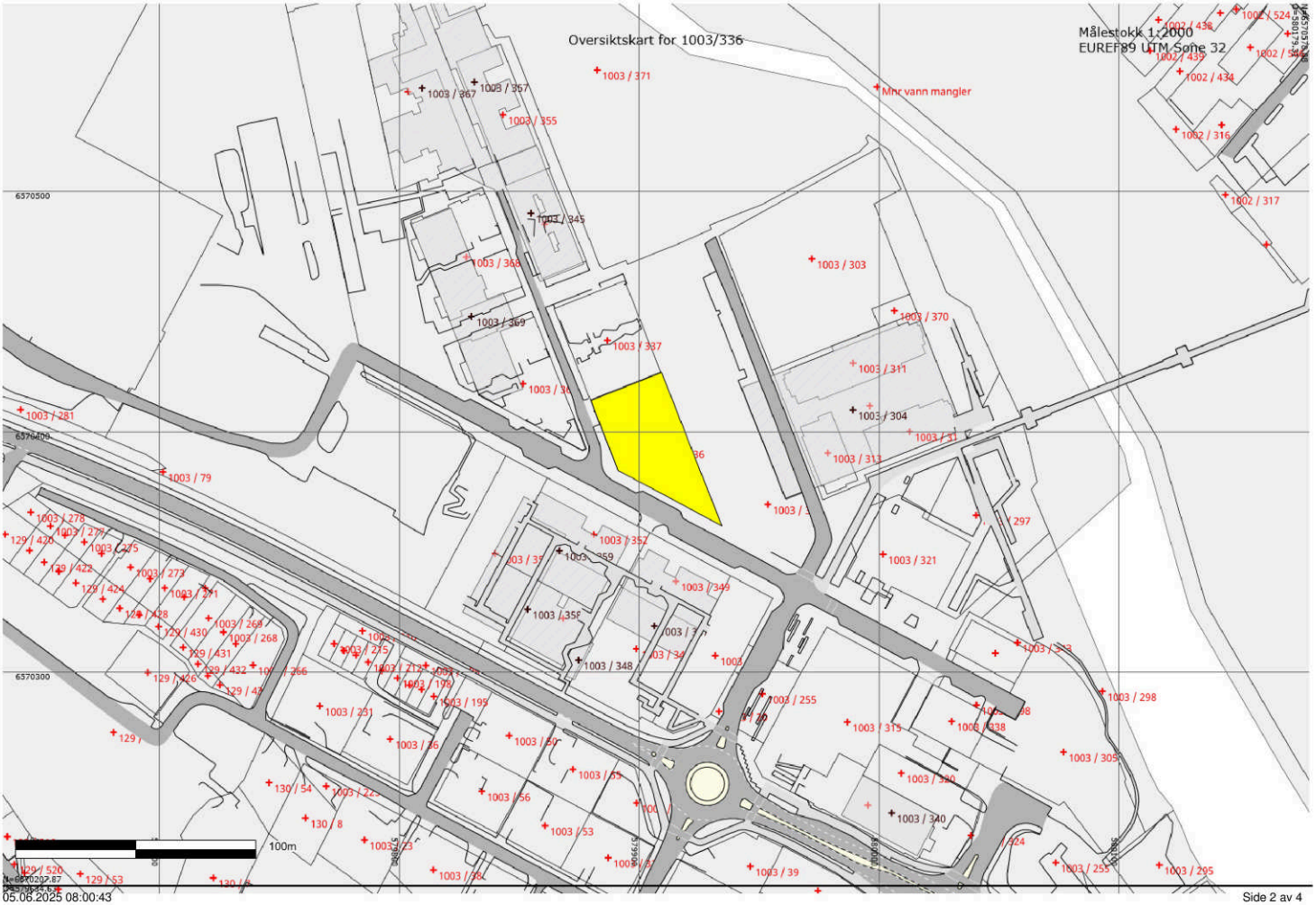
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**336**	**0**	**23**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 1003/336
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
Mnr vann mangler
100m
05.06.2025 08:00:43


1003/336 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
1003 / 368
1003 / 369
1003 / 337
1003 / 368
1003 / 303
1003 / 370
1003 / 311
1003 / 304
1003 / 312
1003 / 313
1003 / 372
1003 / 321
1003 / 336
1003 / 352
1003 / 351
1003 / 359
1003 / 349
1003 / 358
1003 / 350
1003 / 347
1003 / 216
1003 / 34
1003 / 342
1003 / 348
1003 / 212
1
2
3
4
31.67
68.50
48.87
31.21
6570400
100m
N=6570300.42
05.06.2025 08:00:44

Areal og koordinater

Areal: 1574,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570392,98 Øst: 579904,66

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570424,82	579908,99	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			68,53	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570361,13	579934,30	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			48,91	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570384,17	579891,16	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			31,21	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570413,18	579879,65	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			31,57	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**336**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1574,8	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.05.2012	Nei	Nei	Ja	31		Nord: 6570392,975 Øst: 579904,655788446 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1003/336/0/1	0
					1003/336	0
					1003/336/0/7	0
					1003/336/0/6	0
					1003/336/0/9	0
					1003/336/0/8	0
					1003/336/0/3	0
					1003/336/0/2	0
					1003/336/0/5	0
					1003/336/0/4	0
					1003/336/0/15	0
					1003/336/0/14	0
					1003/336/0/17	0
					1003/336/0/16	0
					1003/336/0/11	0
					1003/336/0/10	0
					1003/336/0/13	0
					1003/336/0/12	0
					1003/336/0/23	0

					1003/336/0/22	0
					1003/336/0/25	0
					1003/336/0/24	0
					1003/336/0/19	0
					1003/336/0/18	0
					1003/336/0/21	0
					1003/336/0/20	0
					1003/336/0/31	0
					1003/336/0/30	0
					1003/336/0/27	0
					1003/336/0/26	0
					1003/336/0/29	0
					1003/336/0/28	0
Oppmålingsforretning	03.08.2023	04.08.2023	23/6957		1003/371	0
					1003/314	0
					1003/320	0
					1003/336	0
					1003/346	0
					1003/370	0
					1003/352	0
					1003/337	0
					1003/356	0
					1003/255	0
				Mottaker	1003/372	23995,2
					1003/343	0
				Avgiver	1003/79	-23995,1
					1003/342	0
					1003/298	0
					1003/297	0
					1003/368	0
					1003/364	0
					1003/321	0

			1003/355	0
			1003/303	0
			1003/338	0
			1003/351	0
			1003/304	0
			1003/349	0
			1003/315	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	1003/336/0/12	0
			1003/336/0/14	0
			1003/336/0/17	0
			1003/336/0/2	0
			1003/336/0/18	0
			1003/336/0/9	0
			1003/336/0/4	0
			1003/336/0/22	0
			1003/336/0/7	0
			1003/336/0/20	0
			1003/336/0/31	0
			1003/336	0
			1003/336/0/21	0
			1003/336/0/16	0
			1003/336/0/1	0
			1003/336/0/19	0
			1003/336/0/27	0
			1003/336/0/23	0
			1003/336/0/13	0
			1003/336/0/5	0
			1003/336/0/10	0
			1003/336/0/8	0
			1003/336/0/26	0
			1003/336/0/29	0
			1003/336/0/24	0

			1003/336/0/3	0
			1003/336/0/11	0
			1003/336/0/6	0
			1003/336/0/30	0
			1003/336/0/25	0
			1003/336/0/28	0
			1003/336/0/15	0
Annen forretningstype	06.07.2012	06.07.2012	1003/336	0
Annen forretningstype	13.06.2012	13.06.2012	1003/336	0
Annen forretningstype	23.05.2012	23.05.2012	1003/336	0
Seksjonering	23.05.2012	23.05.2012	1003/336/0/28	0
			1003/336/0/1	0
			1003/336/0/5	0
			1003/336/0/17	0
			1003/336/0/23	0
			1003/336/0/6	0
			1003/336/0/15	0
			1003/336/0/26	0
			1003/336/0/19	0
			1003/336/0/22	0
			1003/336/0/10	0
			1003/336/0/24	0
			1003/336	0
			1003/336/0/20	0
			1003/336/0/25	0
			1003/336/0/3	0
			1003/336/0/13	0
			1003/336/0/27	0
			1003/336/0/11	0
			1003/336/0/18	0
			1003/336/0/30	0
			1003/336/0/29	0

						1003/336/0/2	0
						1003/336/0/21	0
						1003/336/0/31	0
						1003/336/0/14	0
						1003/336/0/8	0
						1003/336/0/4	0
						1003/336/0/16	0
						1003/336/0/9	0
						1003/336/0/12	0
						1003/336/0/7	0
Feilretting	02.05.2012		02.06.2023	2012003		1003/336	0
						1003/337	0
						1003/79	0
Oppmålingsforretning	02.05.2012		02.05.2012			1003/336	0
					Mottaker	1003/337	1289,3
					Avgiver	1003/79	-1289,3
Oppmålingsforretning	02.05.2012		02.05.2012		Mottaker	1003/336	1574,8
					Avgiver	1003/79	-1574,8

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300237780	Annen kontorbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Ferdigattest	2205	3224	5429

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rambergveien	27	A		Nord: 6570400 Øst: 579911 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1201-Kaldnes
Rambergveien	27	B		Nord: 6570400 Øst: 579911 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1201-Kaldnes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	J-Journalnummer: 2012003 S-Seksjoneringsbegjæring: S2012013

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
2758	Kaldnes Felt M/N	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	03 - Fylkesmann	08.02.2023	1003/336 1003/336/0/1 1003/336/0/2 1003/336/0/3 1003/336/0/4 1003/336/0/5 1003/336/0/6 1003/336/0/7 1003/336/0/8 1003/336/0/9 1003/336/0/10 1003/336/0/11 1003/336/0/12 1003/336/0/13 1003/336/0/14 1003/336/0/15 1003/336/0/16 1003/336/0/17 1003/336/0/18 1003/336/0/19 1003/336/0/20 1003/336/0/21 1003/336/0/22 1003/336/0/23 1003/336/0/24 1003/336/0/25 1003/336/0/26 1003/336/0/27 1003/336/0/28 1003/336/0/29 1003/336/0/30 1003/336/0/31 1003/337 1003/337/0/1 1003/337/0/2 1003/337/0/3 1003/337/0/4 1003/337/0/5 1003/337/0/6	

1003/337/0/7
1003/337/0/8
1003/337/0/9
1003/337/0/10
1003/337/0/11
1003/337/0/12
1003/337/0/13
1003/337/0/14
1003/337/0/15
1003/337/0/16
1003/337/0/17
1003/337/0/18
1003/337/0/19
1003/337/0/20
1003/337/0/21
1003/337/0/22
1003/337/0/23
1003/337/0/24
1003/337/0/25
1003/337/0/26
1003/337/0/27
1003/337/0/28
1003/337/0/29
1003/337/0/30
1003/337/0/31
1003/337/0/32
1003/337/0/33
1003/337/0/34
1003/337/0/35
1003/337/0/36
1003/337/0/37
1003/337/0/38
1003/337/0/39
1003/337/0/40
1003/337/0/41
1003/337/0/42
1003/337/0/43
1003/345
1003/346
1003/346/0/1
1003/346/0/2
1003/346/0/3
1003/346/0/4
1003/346/0/5
1003/346/0/6
1003/346/0/7
1003/346/0/8
1003/346/0/9
1003/346/0/10
1003/346/0/11
1003/346/0/12

1003/346/0/13
1003/346/0/14
1003/346/0/15
1003/346/0/16
1003/346/0/17
1003/346/0/18
1003/346/0/19
1003/346/0/20
1003/346/0/21
1003/346/0/22
1003/346/0/23
1003/346/0/24
1003/346/0/25
1003/355
1003/355/0/1
1003/355/0/2
1003/355/0/3
1003/355/0/4
1003/355/0/5
1003/355/0/6
1003/355/0/7
1003/355/0/8
1003/355/0/9
1003/355/0/10
1003/355/0/11
1003/355/0/12
1003/355/0/13
1003/355/0/14
1003/355/0/15
1003/355/0/16
1003/355/0/17
1003/355/0/18
1003/355/0/19
1003/355/0/20
1003/355/0/21
1003/355/0/22
1003/355/0/23
1003/355/0/24
1003/356
1003/356/0/1
1003/356/0/2
1003/356/0/3
1003/356/0/4
1003/356/0/5
1003/356/0/6
1003/356/0/7
1003/356/0/8
1003/356/0/9
1003/356/0/10
1003/356/0/11
1003/356/0/12

1003/356/0/13
1003/356/0/14
1003/356/0/15
1003/356/0/16
1003/356/0/17
1003/356/0/18
1003/356/0/19
1003/356/0/20
1003/356/0/21
1003/356/0/22
1003/357
1003/364
1003/364/0/1
1003/364/0/2
1003/364/0/3
1003/364/0/4
1003/364/0/5
1003/364/0/6
1003/364/0/7
1003/364/0/8
1003/364/0/9
1003/364/0/10
1003/364/0/11
1003/364/0/12
1003/364/0/13
1003/364/0/14
1003/364/0/15
1003/364/0/16
1003/364/0/17
1003/364/0/18
1003/364/0/19
1003/364/0/20
1003/364/0/21
1003/364/0/22
1003/364/0/23
1003/364/0/24
1003/364/0/25
1003/364/0/26
1003/364/0/27
1003/364/0/28
1003/364/0/29
1003/364/0/30
1003/364/0/31
1003/364/0/32
1003/364/0/33
1003/364/0/34
1003/364/0/35
1003/364/0/36
1003/364/0/37
1003/364/0/38
1003/364/0/39

1003/364/0/40
1003/364/0/41
1003/364/0/42
1003/364/0/43
1003/364/0/44
1003/364/0/45
1003/364/0/46
1003/364/0/47
1003/364/0/48
1003/364/0/49
1003/364/0/50
1003/364/0/51
1003/364/0/52
1003/364/0/53
1003/364/0/54
1003/364/0/55
1003/364/0/56
1003/364/0/57
1003/364/0/58
1003/364/0/59
1003/364/0/60
1003/364/0/61
1003/364/0/62
1003/364/0/63
1003/364/0/64
1003/364/0/65
1003/364/0/66
1003/364/0/67
1003/364/0/68
1003/364/0/69
1003/364/0/70
1003/364/0/71
1003/364/0/72
1003/364/0/73
1003/364/0/74
1003/364/0/75
1003/364/0/76
1003/364/0/77
1003/364/0/78
1003/364/0/79
1003/364/0/80
1003/364/0/81
1003/364/0/82
1003/364/0/83
1003/364/0/84
1003/364/0/85
1003/364/0/86
1003/364/0/87
1003/364/0/88
1003/364/0/89
1003/364/0/90

1003/364/0/91
1003/364/0/92
1003/367
1003/371
1003/372

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1574,8	Nord: 6570392,97518248 Øst: 579904,65578285 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

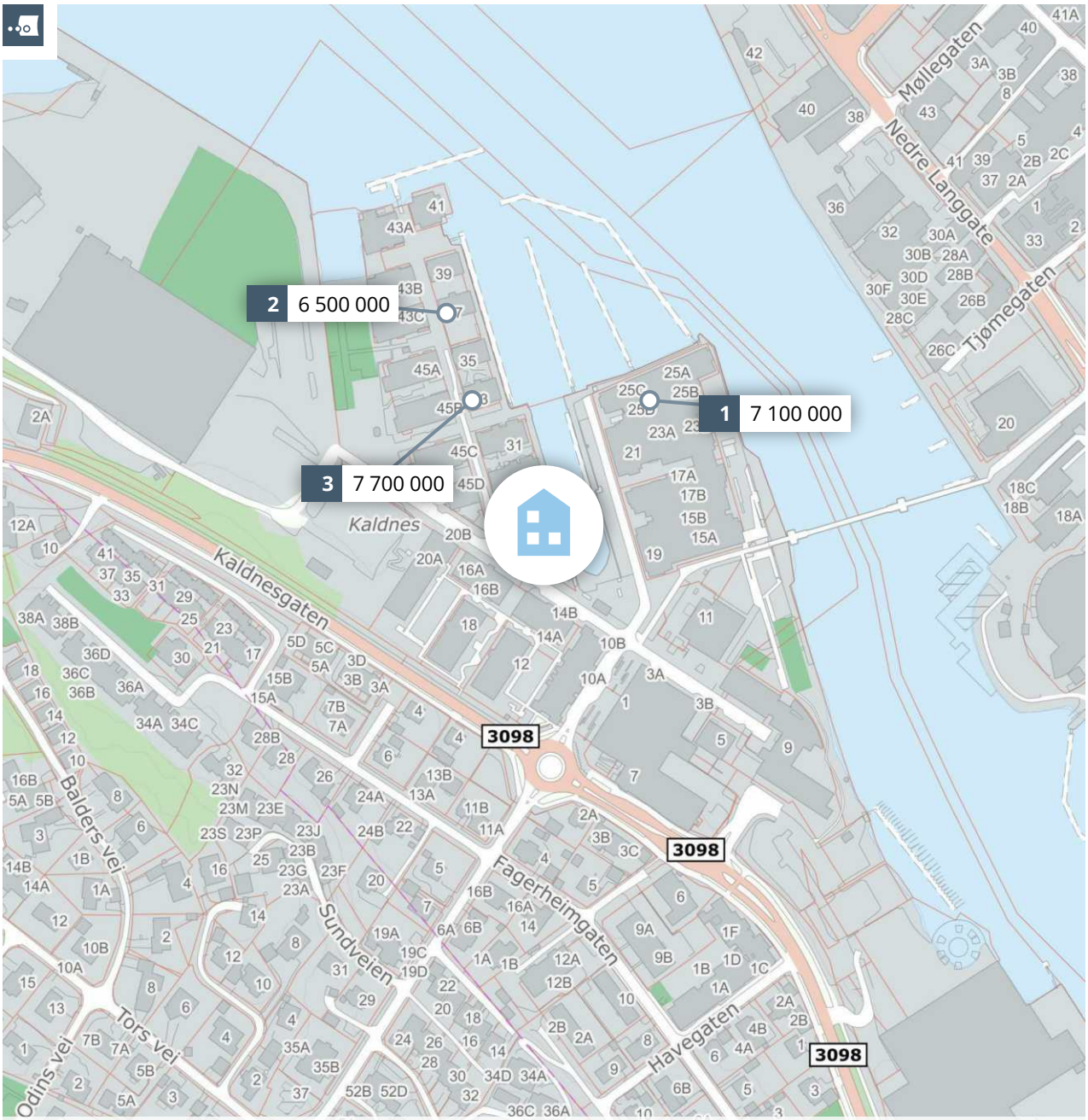
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Meglers verdivurdering

RAMBERGVEIEN 27 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 28.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rambergveien 27 A, 3115 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 1003 BNR 336 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Kaldnes

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	71 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	4 461
Formue	11 310
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rambergveien 25 C 87 m² 2005 4. etg 2 sov	10.06.2024	6 950 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**81 609**
2 Rambergveien 37 75 m² 2018 3. etg 2 sov	17.01.2025	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**86 667**
3 Rambergveien 33 99 m² 2016 3. etg 2 sov	29.05.2025	7 990 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**77 778**

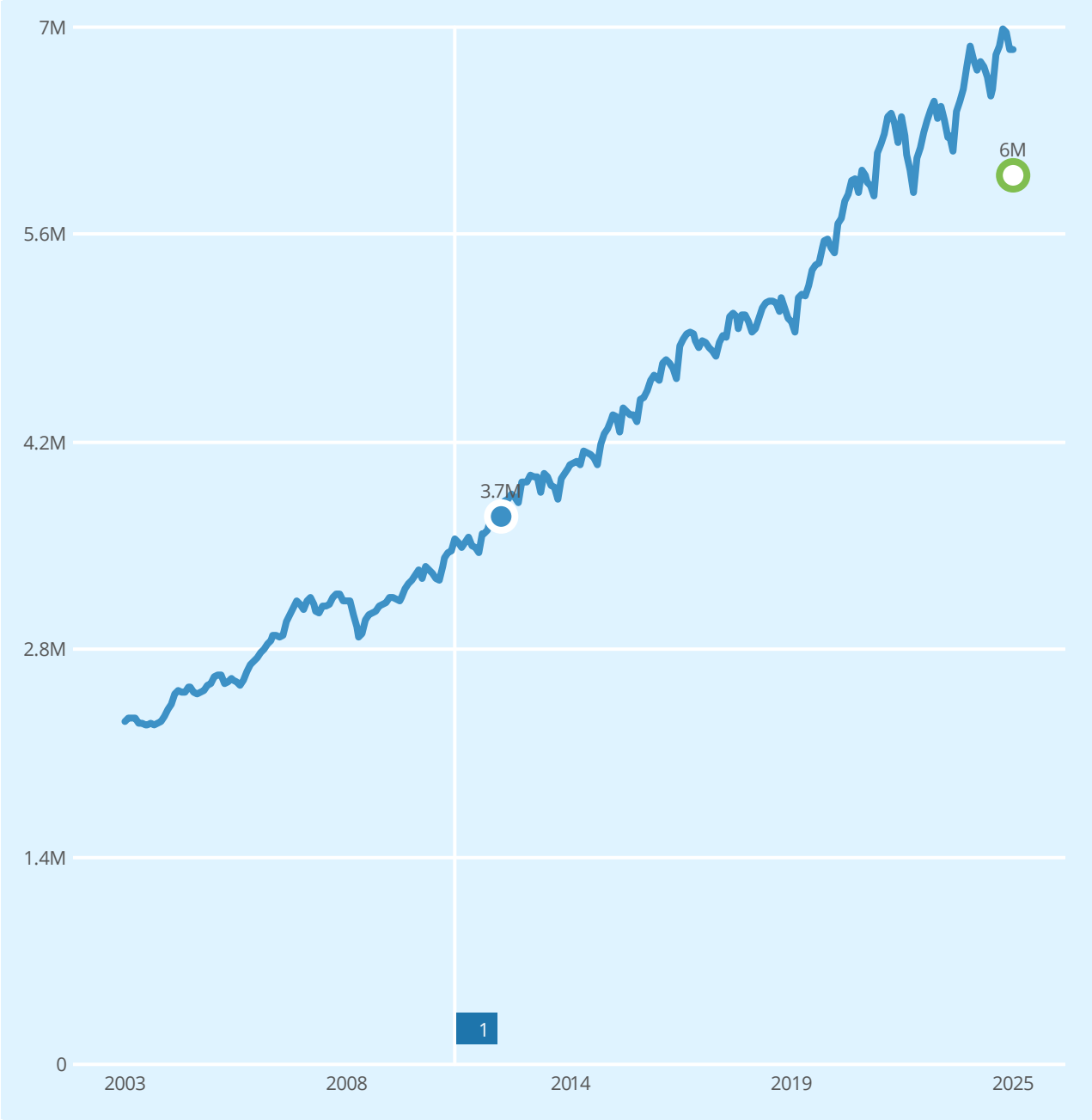
Rambergveien 27 A er en romslig 3-roms selveierleilighet, med heisadkomst og pen standard fra 2012. Plassert på hjørnet i toppetasjen har leiligheten lite innsyn, og ikke minst; nydelig utsikt mot sjøen og Slottsfjellet. Her bor man sentralt, i kort gangavstand til butikker og spisesteder. Ved stuen har leiligheten en innglasset balkong, hvor utsikten viser seg fra sin beste side. Inne er alle oppholdsrom utstyrt med vannbåren gulvvarme.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.07.2012		13.07.2012	-	3 700 000	-	3 700 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. kjøpt på tegning

Leiligheter til salgs i Kaldnes grunnkrets nå

38
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Leiligheter solgt i Kaldnes grunnkrets siste 3 mnd

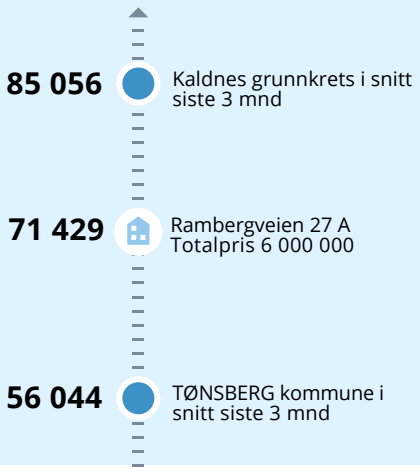
25
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



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 27A, 3115 Tønsberg
Gnr. 1003, Bnr. 336, Snr. 23, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250115

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.
