

Rambergveien 10A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Rambergveien 10A

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter

Rambergveien 10A

Prisantydning	2 650 000
Omkostninger	77 290
Totalpris	2 727 290
Fellesutgifter	1 892 pr. mnd.
Bruksareal	32,0 m²
BRA-I	29,0 m²
BRA-E	3,0 m²
TBA	6,0
Etasje	3
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 319 m²
Byggeår	2015

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Rambergveien 10A

Velkommen til Rambergveien 10A - en svært lettstelt og pen leilighet som passer perfekt for deg som er førstegangskjøper, pendler eller tenker på utleie!
Leiligheten ligger fordelaktig til i byggets 3.etasje med fine solforhold på ettermiddagen, samt en svært attraktiv og sentral beliggenhet med gangavstand til ALT!

Kort fortalt;

- Svært sentralt og praktisk beliggende
- Heis og sykkelparkering i bygget.
- Fin beliggenhet nær busstopp
- Bo billig med lave felleskostnader
- Praktisk og lettstelt leilighet
- Nymalt i 2025
- God standard gjennomgående
- Vannbåren varme i gulv (akonto inkl. i felleskostnad)
- Bod i kjeller
- Perfekt for utleie eller førstegangskjøp!

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!













Beliggenhet

Bo med kort vei til et yrende byliv i Tønsberg sentrum!

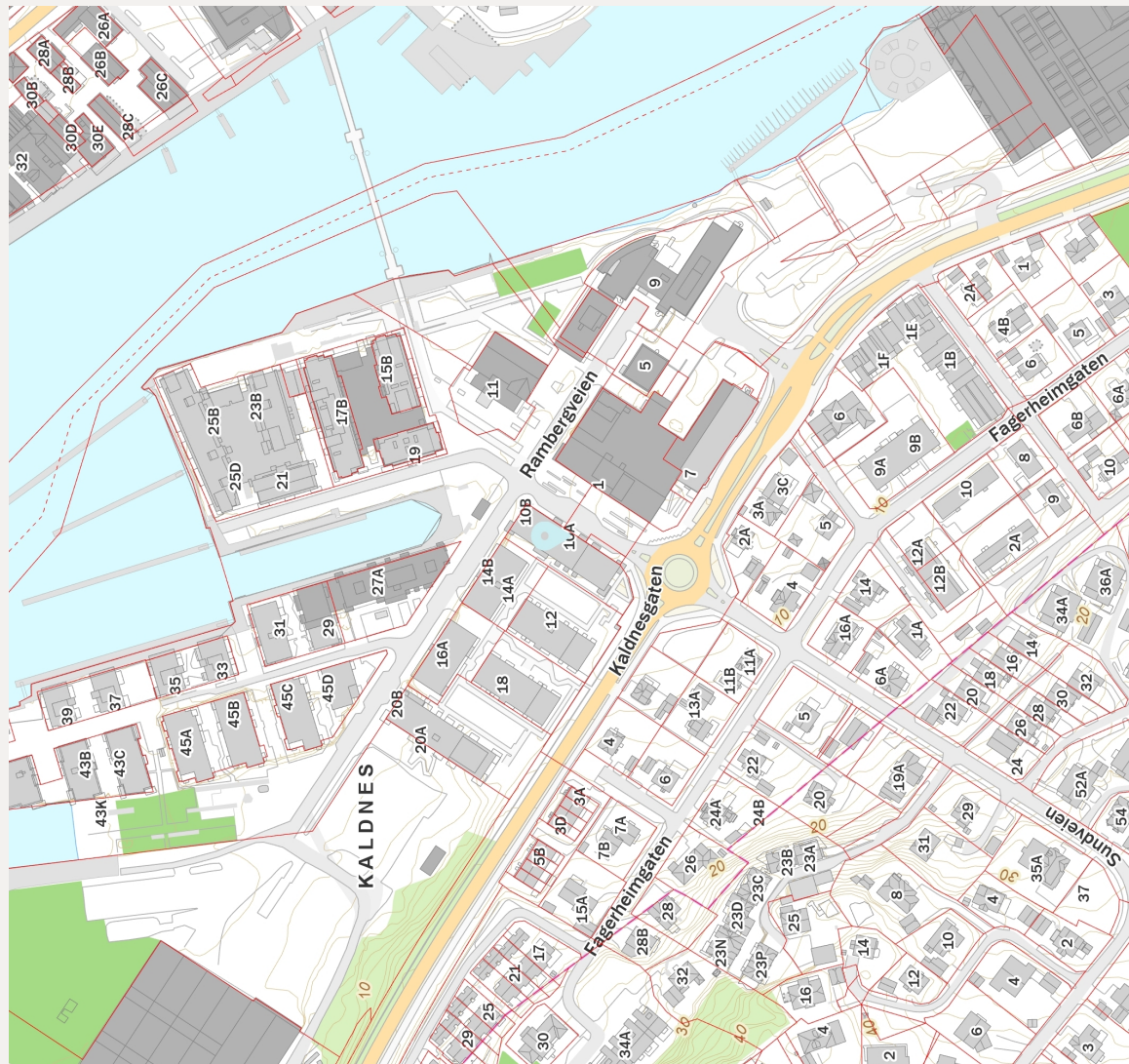
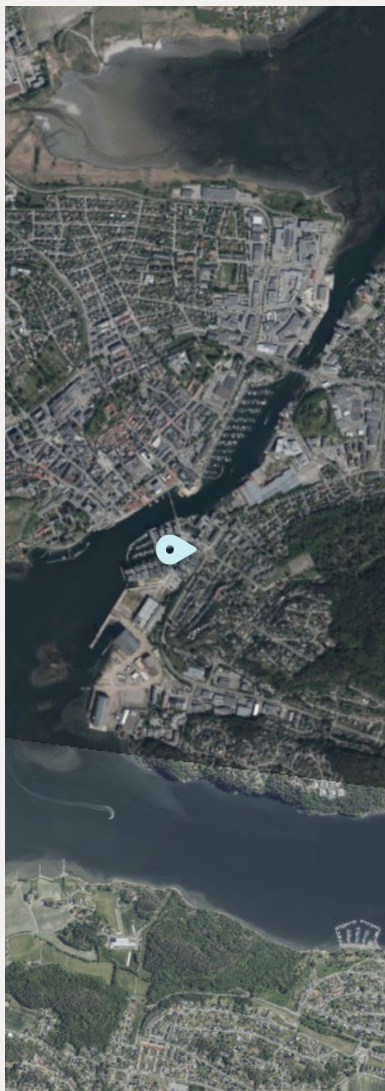
Kaldnes Brygge er del av er en ny bydel som vokser frem der Kaldnes skipsverft tidligere var livsnerven i Tønsberg by. Med gammel historie i grunnsteinene bygges nå en ny, urban og levende bydel med gåavstand til både bysentrum og skjærgården. Langs bryggekanalen samles bolig, næring, handel, kaféer og kulturliv. Med gåavstand over gangbroen til Oseberg Kulturhus kan det rike kulturlivet besøkes, lokkende kaféer og spisesteder kan nytes og shopping kan utføres i kjøpesenter eller i små og særegne nisjeforretninger. En bryggevandring langs moderne arkitektur på Kaldnes og langs Tønsberg Brygge med det gamle sjøbodkvartalet viser kontraster i tid. En tur langs Kaldnes Brygge gir opplevelser, atmosfære og utsikt som gir rom for inspirasjon og kreativitet. Kaldnes Brygge har de siste årene blitt et sted hvor flere kunstnere, fotografer og musikere er samlet. Kulturhuset Støperiet, som er eid av Tønsberg Kommune, ligger like ved og gir et godt og variert tilbud hele året.

Ellers kan vi nevne at leiligheten ligger i et etablert boligområde på Kaldnes i Tønsberg kommune, med nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte tur og friluftsområder, Spar-butikk og Træleborg skole (1-7 kl.) I tillegg ligger den populære restaurantene "Kverneriet" like ved.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 100 m fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 minutter til Tønsberg sentrum, 25 minutter til Sandefjord og 70 minutter til Oslo S.

Velkommen til en fantastisk beliggenhet på populære Kaldnes!

<



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





Innhold

Foruten felles inngang med dørcalling, fellse heis- og trappeadkomst inneholder leiligheten i 3. etasje:
Entré/gang med skyvedørsgarderobe, flislagt bad, stue/kjøkken og balkong

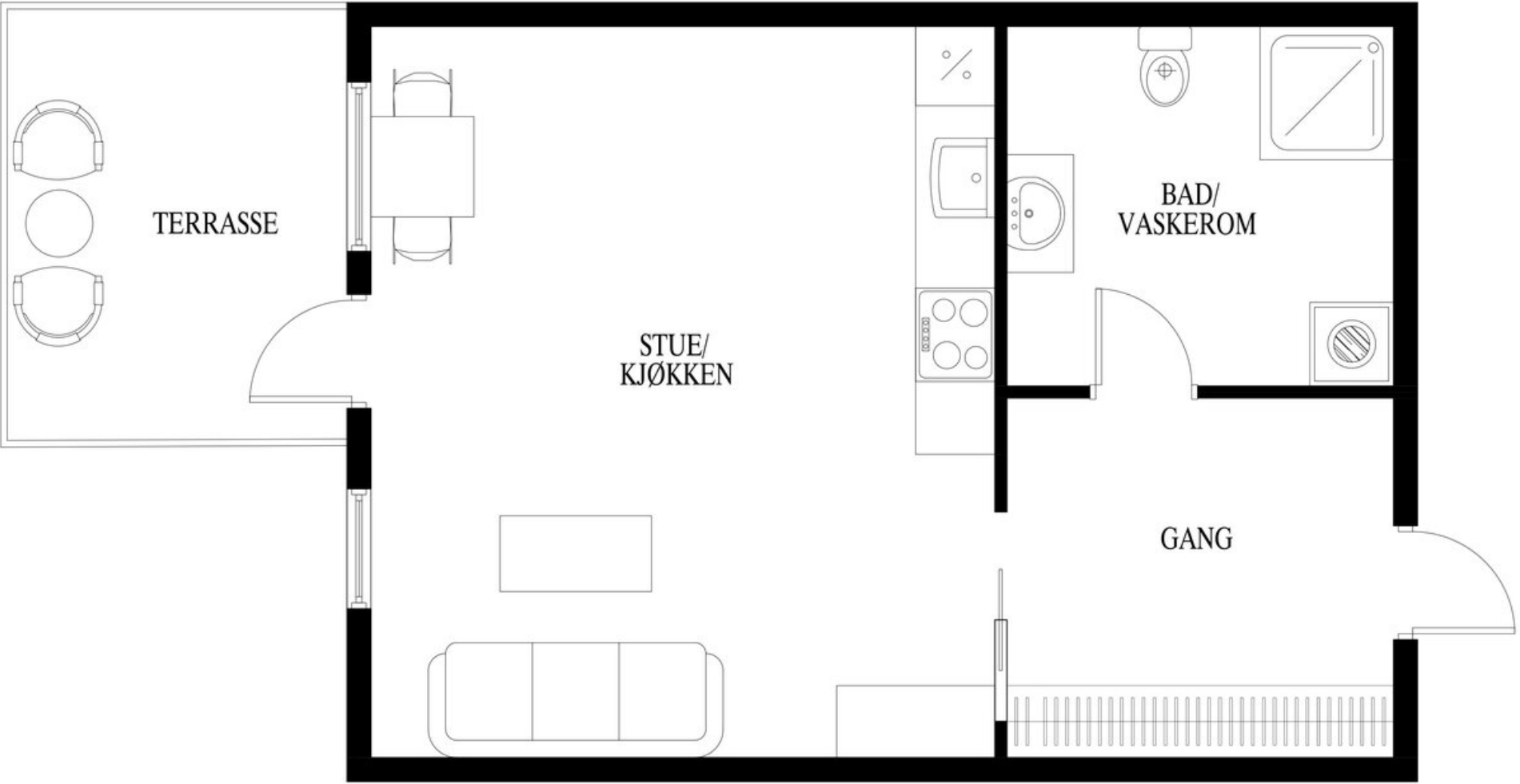
Bod i kjeller.
Felles sykkelbod.

BRA 32,0 m²

BRA-I 29,0 m²

BRA-E 3,0 m²

TBA 6,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 32,0 m²

- BRA-i: 29,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

3. etasje:

BRA-i: 29 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: .Gang, bad og stue/kjøkken.

TBA: 6 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Kjeller:

BRA-e: 3 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

Kjellerbod er målt til 2,5 m². Arealet er avrundet opp til 3 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 06.02.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet.

Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Parkering

Det er ingen egen tilhørende parkering på eiendommen som er tilknyttet leiligheten. Gateparkering i områdets nærliggende gateløp. Det er godt med eksterne tilbud om leieplasser både innomhus og utomhus innenfor kort gangavstand.

Byggemåte

Leilighet fra 2015 som ligger i 3. etasje. Det er adkomst fra felles oppgang med heis. Leiligheten har utgang til balkong. Leiligheten holder normalt god standard i forhold til byggeår. Utover noe skjevt gulv, er det ingen avvik å bemerke. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med teglstein. Etasjeskillere, yttertak og balkonger består av betongdekke. Bærende konstruksjoner betong og stål.

Innvendig

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

Våtrom

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er plate av laminat på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Integrert ventilator i overskap som er koblet til ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeler med stoppekran er plassert i bad. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at ingen bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1

bygningkonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da vegger i våtsone ligger mot tilstøtende boenhet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1

bygningkonstruksjon har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Leiligheten har vært utleid siden den var ny.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 09.02.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 1319,90 kvm. Tomten er fellesareal.

På baksiden av bygningen er det koselig opparbeidet fellesareal med busker og gressplen, sittebenker og internveier.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.09.2017. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegningene foreligger ved meglers kontor.

Kommunen opplyser om innglassing av balkonger 2015. Tegninger av innglassing av balkonger foreligger ved meglers kontor.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med: Varmekabler i baderomsgulv og vannbåren varme i øvrige gulv (fjernvarme - akonto inkl i felleskostnad). Det er balansert ventilasjon. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Grønn.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Denne boligen har ikke Norgespris på strøm i følge selger.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 650 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
66 250,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

2 727 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 1 892,- pr. mnd.
Dekker TV/internett, drift/vedlikehold heis- og brannalarm, a-konto fjernvarme/oppvarming, felles bygningsforsikring, div. honorarer, reparasjon og vedlikehold fellesareal, kontingenter og andre driftskostnader.

Herav:
Akonto fjernvarme kr. 289,-.
Administrasjonskostnader målere kr. 39,-.
Felleskostnader drift kr. 1 040,-.
TV/internett kr. 524,-.

Fjernvarme faktureres akonto gjennom sameiet og avregnes med en avlesning i året og bli avregnet etter faktisk forbruk for hver enkelt seksjon med etterbetaling av over-/ underforbruk.

Avregning målere:
Fjernvarme avregnes årlig, det gjelder også ved eierskifter gjennom året. Ista er leverandør og sitter med målerdata. USBL/forretningsfører sender over informasjon om eierskifter når den årlige avregningen skal utføres. USBL/forretningsfører avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk. Lading el-bil faktureres og avregnes årlig.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 10 407,- for 2026.
I tillegg betales det kr. 22,21,- pr. m³ vann og kr. 31,56,- pr. m³ avløp. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk fordelt på hver seksjon. Opplyst grunnlag for forbuk til denne seksjonen er 59 m³. Dette kommer i tillegg til nevnte beløp.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internett er inkludert i felleskostnader pr. mnd.
- Bygningsforsikring er inkludert i felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 6 248,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 576 499,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 305 995,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %).

For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Dockside 1, Orgnr: 915 000 320
Forretningsfører: USBL
Styreleder: Thomas Skjelland.

Sameiet består av består av 63 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, og den aktuelle seksjonen, seksjon 18, har sameiebrøk 28/3711.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet. Styrets godkjennelse av ny seksjonseier/kjøper er ikke påkrevet. Eierskiftemelding skal sendes til USBL/forretningsfører. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf med politenr. 6648469.

Regnskap

Inntekter: Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 2 047 141,-.

Kostnader: Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 1 859 245,-.

Resultat: Årsresultat på kr. 221 948,- fremkommer i resultatregnskapet.

Vedtekter og husordensregler

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Utdrag fra vedtak i henhold til protokoll årsmøte 2025:

- Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent, og er godkjent.
- Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styrehonorar på kr. 185 000,- ble godkjent
- Ønske om anordning av flere gangfelt. Sameiet Dockside 1 sender ett brev til vegvesenet og kommunen og ber om at det anordnes gangfelt på 3 eller 4 av mulige kryssninger i Rambergveien. Forslaget ble vedtatt.

Utdrag fra årsmelding 2024:

- Det bekreftes at Styret har gjennomført alle lovpålagte og planlagte HMS-tiltak i løpet av 2024, i henhold til utarbeidet årshjul.
- Styret har behandlet totalt 73 saker i 2024 av varierende omfang.

Protokoll fra årsmøte 2025 og årsmelding 2024 er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Reptiler er unntatt fra regelen om dyrehold, og enhver art av reptiler er forbudt.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med reguleringsformål annet byggeområde (bolig/næring), felles gangareal og felles gårdsplass med plannavn "Kaldnes felt F og G" (planID 65215, vedtatt 01.02.2006), "Kulturparken Kaldnes" (planID 65217, vedtatt 06.09.2006 og "Støperiet" (planID 65223, vedtatt 12.05.2009).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til sentrumsformål - nåværende, forhold som skal avklares og belyses, ras- og skredfare samt strandlinje sjø.

Relaterte planer:

- "Havgaten" (vedtatt 13.09.2017, planID 20150111).
- "Kulturparken Kaldnes" (vedtatt 06.09.2006, planID 65217".
- "Scanrope" (vedtatt 08.09.2021, planID 65218).

- "Kaldnes Gnr. 1003 Bnr. 79" (vedtatt 12.12.2001, planID 65209).
- "Kaldnes felt F og G" (vedtatt 01.02.2006, planID 65215).

Kaldnes er et område under utvikling og er under utbygging for nye byggetrinn, noe som kan medføre enkelte ulemper for beboere inntil ferdigstillelse.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler eller Tønsberg kommune.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Bruksrett, Bestemmelse om adkomstrett og Erklæring/avtale, tinglyst 25.08.2014, dagboknr. 706595 – gjelder: Gnr. 1003 Bnr. 342 og 34 har gjensidig rett til adkomst over og bruk av utomhus fellesarealer beliggende på eiendommene. Bruksretten gjelder rett til adkomst over og til eiendommene, rett til bruk av lekeareal og andre felles utomhusarealer. Gnr. 1003 Bnr. 34 har rett til adkomst til boder på Gnr. 1003 Bnr. 342, samt rett til bruk av felles søppelrom og felles vaktmesterbod. Bnr. 34 har også rett til å koble seg til felles kabel-TV og fjernvarmesentral beliggende på Bnr. 342. Eiendommene har gjensidig rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av strøm, svakstrøm, fjernvarme med mer over hverandres eiendommer. Servitutten er rekvirert og foreligger på meglers kontor. Be om kopi ved henvendelse til meglers kontor.
- Erklæring/avtale, tinglyst 25.08.2014, dagboknr. 706465 – gjelder: Gnr. 1003 Bnr. 342 har rett til adkomst via felles nedkjøring over og gjennom garasjekjeller på Gnr. 1003 Bnr. 34. Retten gjelder til fots og for kjøreadkomst for parkering i garasjekjeller. Eiendommene har tilsvarende rett til å bruke rømningsvei gjennom garasjekjeller på eiendommene. Bnr. 342 betaler andel av kostnadene knyttet til adkomstretten. Servitutten er rekvirert og foreligger på meglers kontor. Be om kopi ved henvendelse til meglers kontor.
- Seksjonering, tinglyst 19.12.2014, dagboknr. 1122058 – gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 18, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 28/3711.

Eiendommene betaler andel av kostnader til drift og vedlikehold. Utdrag av seksjoneringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettighet på diverse andre eiendommer i Tønsberg kommune:

- Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 26.05.2016, dagboknr. 467364 – gjelder: Gnr. 1003 Bnr. 342 har rett til adkomst gjennom Gnr. 1003 Bnr. 347 til underetasje, samt rett til adkomst via felles nedkjørsel over Gnr. 1003 Bnr. 330 og 79. Adkomsten gjelder til fots og for kjøreadkomst for parkering i garasjekjellerne. Servitutten er rekvirert og foreligger på meglers kontor. Be om kopi ved henvendelse til meglers kontor.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det

opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste

budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger,

og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg/tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun

personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Tinter Eiendom AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rambergveien 10A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 342, snr. 18 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 28/3711.
Bruksenhetsnummer H0306.

Vårt oppdragsnummer er 28260033.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris
meglerprovisjon kr. 31 250,-. I tillegg er det avtalt
vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging
kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud

+47 94 81 40 53/low@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

11.02.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Rambergveien 10A, 3115 TØNSBERG

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rambergveien 10A

Rambergveien 10A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja

☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2015

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Smebye, Niels Fredrik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Leiligheten har vært utleid siden den var ny

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Smebye, Niels Fredrik

Date

2026-02-04

Identification

 bankID Smebye, Niels Fredrik

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Smebye, Niels Fredrik

04/02-2026
14:32:20

BANKID

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rambergveien 10 A, 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 342, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 Rapportdato: 09.02.2026 Oppdragsnr.: 20315-2074 Referansenummer: FD4042

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



VEDVIK TAKSERING

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 takst rapportene 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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



VEDVIK TAKSERING

Oppdragsnr.: 20315-2074

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 2 av 15

Rambergveien 10 A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 342
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



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 forberedt.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsskikk slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttmur • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studentene hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2074

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 3 av 15

Rambergveien 10 A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 342
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



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 straktiltak 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2074

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 4 av 15

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2015 som ligger i 3. etasje. Det er adkomst fra felles oppgang med heis. Leiligheten har utgang til balkong.

Leiligheten holder normalt god standard i forhold til byggeår. Utover noe skjevt gulv, er det ingen avvik å bemerke. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

Bygningen har fasader med teglstein. Etasjeskillere, yttertak og balkonger består av betongdekke. Bærende konstruksjoner betong og stål.

INNVENDIG

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

VÅTROM

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er plate av laminat på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Integrert ventilator i overskap som er koblet til ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeler med stoppekran er plassert i bad. Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

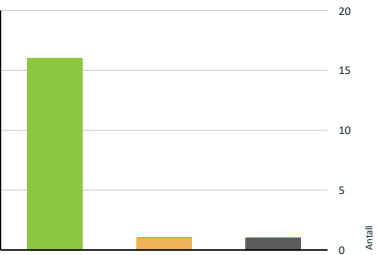
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

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 > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2015

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Entrédør med brann-/lydisoleringssevne B30/40db. Terrassedør i tre med 3-lags glass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bestående av betongdekke med terrassegulv i tre. Rekkverk består av stål og glass.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt skjevheter i gulv på inntil 25mm i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er 25 mm fall fra dør til sluk.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

3. ETASJE > BAD

! TG B Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da vegger i våtsone ligger mot tilstøtende boenhet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er plate av laminat på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TO 1 Avtrekk

Integreert ventilator i overskap som er koblet til ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvedige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeler med stoppekran er plassert i bad.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra anlegg i bygget.

TO 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme. Det er et fordelerskap bak skyvedørgarderobe, men dette er ikke inspisert grunnet manglende tilgang/nøkkel.

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 elektroviskshet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i gangen.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, almenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

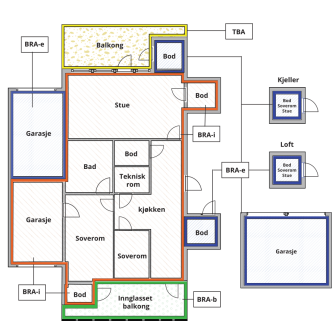
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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.

Arealen 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 bygningsakkdyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkdyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkdyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkdyndige 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 saknad 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	29			29	6
Kjeller		3		3	
SUM	29	3			6
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kjellerbod er målt til 2,5m². Arealen er avrundet opp til 3m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	29	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
06.2.2026	Marius Vedvik		Takstingeniør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	342		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Rambergveien 10 A							
Hjemmelshaver							
Tinter Eiendom AS							

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring				Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER
• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. • Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigdes 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: ii) 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. iii) Tilstandsgrad 1, TG1:Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iiii) Tilstandsgrad 2, TG2:Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag. iv) Tilstandsgrad 3, TG3:Store eller alvorlige avvik. Krafteige 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 TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
PRESISERINGER • Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet: i) Bad, vaskerom (våtrom)
ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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/balkenivå. 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 søketeststyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner. • Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (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 slitasjegrاد: Forventet nedslitting 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 omsluttete 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/TD4042>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndigdes arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller frittdshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Arcasa Arkitekter AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 25.09.2017

0 2 Y 8 Q / 137690

1003.342.0.0 2012 - Ferdigattest

Dato: 25.09.2017

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

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

Tiltakets formål : Garasje, enebolig, tomannsbolig, forretning, offentlig

Tiltakets art : Oppføring av boligblokk over 7 etasjer, med næringsdel på

bakkeniva.

ArkivsakID. : 12/5676

Gbnr. : 1003/0034

Bvaninasnummer : 300319358

.....

Gjennomføringsplan : 07.07.2017, versjon 9

Bruksenhet: : 64 bruksenheter: bolja

1 bruksenhet næringsfor

DELIR / IIBA-sak
31 08 2012
134/

DEIB / UDA-Sak	: 06.11.2012	550/
DEIB / UDA-Sak	: 06.11.2012	550/

DFUB / UBA-sak	: 06.11.2013	3597
DFUB / UBA-sak	: 14.03.2014	1147

DFUB / UBA-Sak	:	14.03.2014	1147
DFUB / UBA	:	08.08.2014	0001

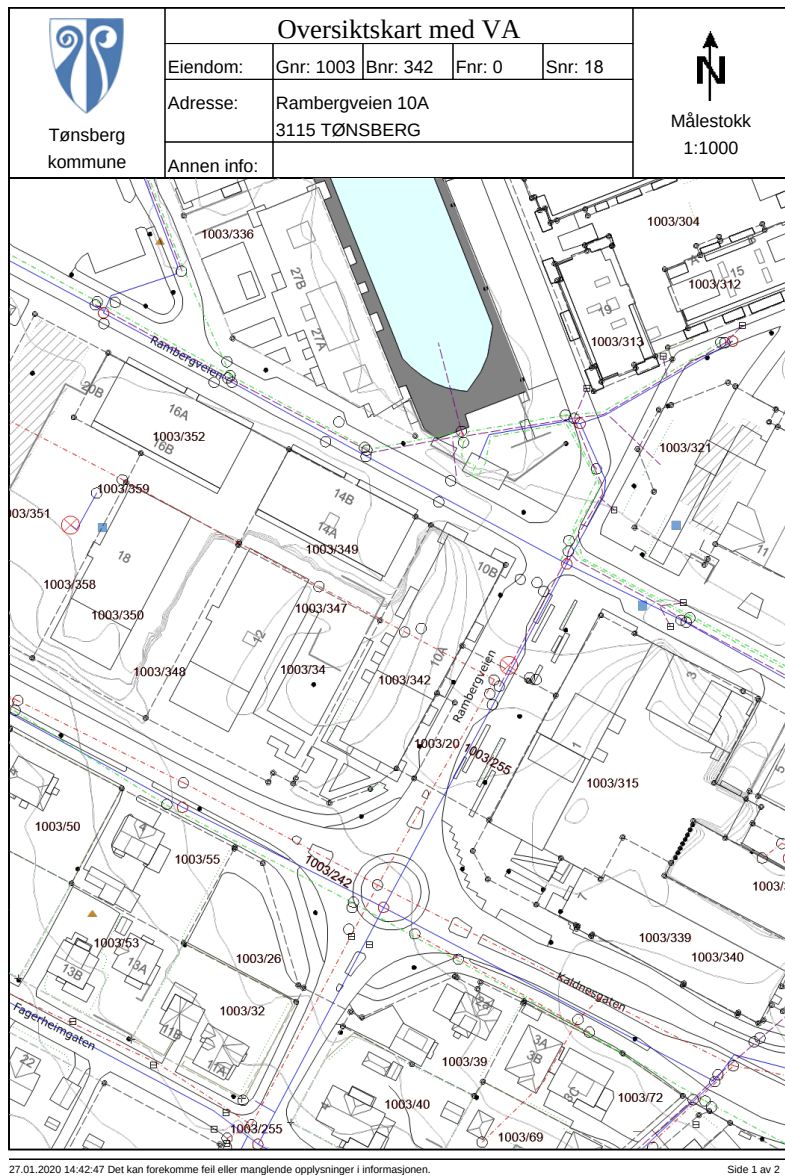
DFUB / UBA-sak : 30.06.2014 382/

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERGIGATTEST FOR
OVENNEVTE TIL TAK

Nils Jimmy Rønning
rådgiver

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

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



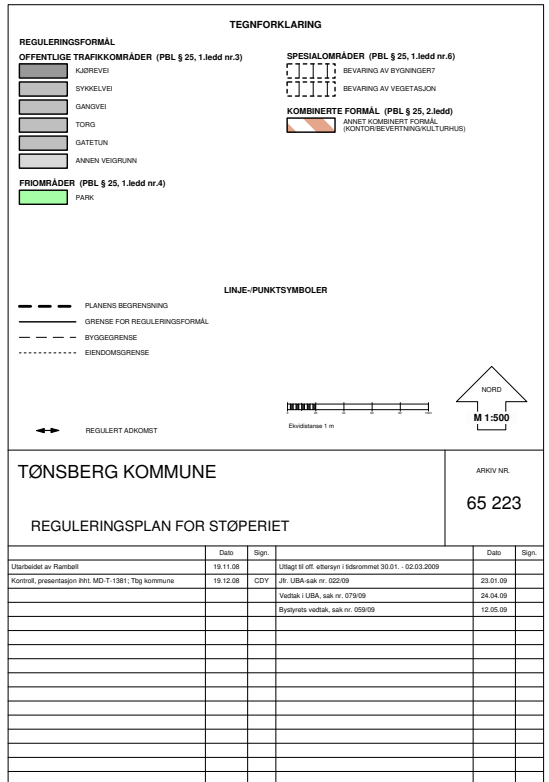
27.01.2020 14:42:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 1

Tegnforklaring		
 Brannventil	 Hydrant	 Kum - annen eier
 Overløp	 Sandfangskum	 Sluk
 Avløp_felles	 Overvannsledning	 Spillvannsledning
 Vannledning - annen eier	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 Vegnavn
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Hekk
 AnnetGjerde	 Stolpe	 Gatelys
 Naturvern grense	 Kai- og bryggekant	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Gang- og sykkelvegkant
 Trafikkøykant	 Fortauskant	 Gangvegkant
 Vegdekkekant	 Vegkantavkjørsel	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Frittstående trapp
 Godkjente byggetiltak	 Kai og brygge	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kommune grense	 Høydekurve	 Forskningskurve

27.01.2020 14:42:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utført: 09.02.26

Side 1 av 2

Sameiet Dockside 1

Rambergveien 10 A

3115 TØNSBERG

Vår ref.: 1836/18

Type: Boligsameie

Eiere: Tinter Eiendom AS

Organisasjonsnr.: 915 000 320

Seksjonsnr.: 18

9: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 1 892

Felleskostnader: Felleskostnader drift1 040

Administrasjonskostnader målere39

A konto fjernvarme289

TV/internett524

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

9: Fellesgjeld

Ajourf. Andet l.gj. (lån)0

Gjeld siste årsoppg.:0

Klient ajourf. lån:Klient gj. s. årsoppg.:0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thomas Skjelland

Adresse: Rambergveien 10 A

Postnrl.-sted: 3115 TØNSBERG

Telefon: Mob.: 99103903

E-post: thomas.skjelland@avarnsecurity.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:6 248

Gjeld:0

Andre inntekter:239

Utgifter:0

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

7: Palydende

Palydende:Opprinnelig innskudd

Seksjonsnr.:18

Partialobligasjonsnr.:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2015

Gårds/bruksnr: 1003/342 - seksjon:18

Bygningstype: Blokk

Feste/leiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring

Polisenr.: 6648469

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt: 01.03.2015

SSBnr.: H0306

Etasje: 3

Oppvarmingstype: Fjernvarme

Heis: Ja

Parkeringsstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Ja

Husdyrhold: Se husordensregler

Livslap standard: Nei

Fasiliteter: Bygningsforsikring: Tryg Forsikring - avtalsnr 6648469.

Antall rom: 1

Oppr. antall rom:

Kategori: Leilighet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utført: 09.02.26

Side 2 av 2

Sameiet Dockside 1

Rambergveien 10 A

3115 TØNSBERG

Vår ref.: 1836/18

Type: Boligsameie

Eiere: Tinter Eiendom AS

Organisasjonsnr.: 915 000 320

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Lading elbil faktureres og avregnes årlig.

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

VEDTEKTER SE DOCKSIDE 1

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn, opprettelse og formål

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

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

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

1-3-Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

Side 1 av 13

VEDTEKTER SE DOCKSIDE 1

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som

- Enhver installasjon, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Installering av parabolantenner, annen antenne på fasade, tak eller balkong er forbudt.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

Side 2 av 13

52

53

VEDTEKTER SE DOCKSIDE 1
(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
(8) Adkomstarealer, rennovasjonsrom, tekniske rom og utomhusarealer er gjenstand for felles bruk for boligseksjonene i de tre sameiene Dockside 1, 2 og 3. Gjensidige rettigheter og plikter knyttet til dette er tinglyst på eiendommene. Arealene som er felles for de tre sameiene skal driftes og vedlikeholdes av sameiene i fellesskap, og kostnadene skal fordeles forholdsmessig mellom sameiene, basert på antall boligseksjoner i hvert sameie. Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.
(9) Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.
3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
(3) Reptiler er unntatt fra regelen om dyrehold, og enhver art av reptiler er forbudt.
4. Sameiets parkeringsplasser
4-1 Organisering
Sameiet har eget garasjeanlegg i kjelleretasjen med 30 parkeringsplasser. 28 av seksjonseierne eier de 30 parkeringsplassene som tilleggsareal til eierseksjonen.
4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.
(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.
(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.
4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.
Dette gjelder for eksempel kostnader til:
Side 3 av 13

VEDTEKTER SE DOCKSIDE 1
• rengjøring av garasjekjeller • reparasjon av garasjeport • forsikring • strøm • kjøre- og adkomstarealer • tekniske anlegg • andre kostnader inklusive drift og vedlikehold av infrastruktur til lading av el- og hybridbiler.
4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
(1) Sameiet har etablert infrastruktur for ladepunkter og ladestasjoner til alle 30 parkeringsplasser og står samtidig for drift og vedlikehold av infrastrukturen.
(2) Infrastrukturen og leverandøravtaler kan legge begrensninger på hvilken type ladestasjon den enkelte bileier kan benytte i garasjeanlegget.
(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret og i tråd med styrets anbefaling med hensyn til valg av ladestasjon anlegge eget ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til infrastrukturen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(4) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karmer e) listverk, skillevegger, tapet f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig
Side 4 av 13

VEDTEKTER SE DOCKSIDE 1
for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
Side 5 av 13

VEDTEKTER SE DOCKSIDE 1
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
6-2 Kostnader til fordeling etter forbruk
Det er installert egne vannmålere i hver eierseksjon. Følgende kostnader fordeles etter forbruk • Kostnader til fjernvarme, • Avregning av energikostnad til varmt tappevann i leilighetene
Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. I tillegg kommer kostnader til avlesning av målere og innkreving av avregnet beløp. Det kreves inn et månedlig akontobeløp til dekning av kostnadene, som avregnes en gang pr. år, eller etter nærmere avtalt måleperiode. Dersom Tønsberg Kommune endrer praksis og innkrever kommunale avgifter direkte sørger sameiet ved styret for en tilsvarende omlegging
I tillegg er det installert egne målere av strømförbruk til hver eierseksjon. Innkreving av kostnader til strøm skjer direkte fra strømleverandør.
6-3 Alternativ kostnadsfordeling
Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1 og 6-2.
6-4 Felleskostnader for næringsseksjonen
Felleskostnader for næringsseksjonen betales av næringsseksjonen. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasaden til næringsseksjonen, tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, kostnader til håndtering av avfall som bare gjelder næringsdelen og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, herunder forbruk av vann (næringsdelen er tilknyttet separat vannmåler), strøm, renhold med mer.
6-5 Felleskostnader til kabel TV og bredbånd
Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er knyttet til anlegget.
6-6 Forbud mot endring av fordelingsnøkkel
Enhver endring av fordelingsnøgkelen som utføres i strid med bestemmelsene i kap. 6, er ugyldig.
Side 6 av 13

VEDTEKTER SE DOCKSIDE 1
9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) Ved avstemming på årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene
(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.
9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Side 11 av 13

VEDTEKTER SE DOCKSIDE 1
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.
10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.
10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
Side 12 av 13

VEDTEKTER SE DOCKSIDE 1
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
11 Diverse opplysninger
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) <u>eierseksjon</u> : eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) <u>bruksenhet</u> : et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) <u>bruksenhetens hoveddel</u> : en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) <u>bruksenhetens tilleggsdel</u> : de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) <u>fellesareal</u> : de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) <u>boligseksjon</u> : en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) <u>næringsseksjon</u> : en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) <u>sameiebrøk</u> : seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) <u>seksjonering</u> : å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) <u>reseksjonering</u> : en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) <u>sameiet</u> (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.
11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.
11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.
Side 13 av 13

Husordensregler for Sameiet Kaldnes Dockside 1

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

Hensikt

Det skal være trivelig å bo i Dockside 1.

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

Hensynet til øvrige beboere

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

Fellessområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Bilvask må ikke utføres i garasjen. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Balkonger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

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

Avfallshåndtering

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

Arsregnskap 2024 Sameiet Dockside 1

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	779 997	673 585
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	221 948	106 411
B. Endring arbeidskapital	221 948	106 411
C. Arbeidskapital	1 001 945	779 997
Spesifikkasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 851 133	1 606 842
Kortsktliggjeld	-849 188	-826 846
C Arbeidskapital	1 001 945	779 997

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrullet kortsktlig gjeld.

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

Fasade

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

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer 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.

Brannforebyggende sikkerhet

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

Innmelding av feil

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

Husdyr

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

Brudd på Husordensreglene

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

Erstatningsansvar

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Dockside 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 045 941	1 853 427	2 014 440	2 143 410
Sum leieinntekt		2 045 941	1 853 427	2 014 440	2 143 410
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 200	8 938	1 000	1 000
Sum annen inntekt		1 200	8 938	1 000	1 000
Sum inntekt		2 047 141	1 862 365	2 015 440	2 144 410

KOSTNAD

Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	25 380	18 527	26 000	27 000
Styreonorar	3	180 000	131 400	180 000	185 000
Driftskostnad					
Energikostnad		209 781	226 867	263 000	250 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	482 336	459 406	365 000	474 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 892	5 938	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	29 415	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	300 868	314 568	424 000	619 000
Revisjonshonorar		7 103	6 783	7 300	8 000
Forretningsførerhonorar		112 470	106 708	113 000	117 000
Andre honorar	8	69 074	14 362	77 000	81 000
Kontorkostnad		0	0	800	800
TV/bredbånd		337 815	351 422	369 400	344 000
Kontingenter og gaver		0	1 000	1 000	1 000
Forsikringer		124 319	107 751	117 000	143 000
Andre kostnader	9	3 207	2 385	14 940	15 500
Sum kostnad		1 859 245	1 776 530	1 965 440	2 273 300
Driftareultat		187 896	85 835	50 000	-128 890

FINANSPOSTER

Renteinntekt	34 052	20 832	0	0
Rentekostnad	0	256	0	0

Netto finansposter	-34 052	-20 576	0	0
--------------------	---------	---------	---	---

Arsresultat	221 948	106 411	50 000	-128 890
Overført sameietkapital	221 948	106 411	0	0
SUM OVERFØRINGER	221 948	106 411	0	0

Balanse 2024 Sameiet Dockside 1

	Note	2024	2023
--	------	------	------

EIENDELER

Anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 373	0
Kundefordringer		69 787	37 851
Kostnader til avregning		423 579	501 506
Andre kortsiktige fordringer		9 165	4 788
Forsikringsbetalte kostnader		160 498	133 750

Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		1 185 732	928 947

Sum omløpsmidler		1 851 133	1 606 842
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 851 133	1 606 842
---------------	--	-----------	-----------

Balanse 2024 Sameiet Dockside 1			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 001 945	779 997
Sum opptjent egenkapital		1 001 945	779 997
Sum egenkapital	10	1 001 945	779 997
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		309 066	235 356
A konto til avregning		450 000	497 964
Annen kortsiktig gjeld		90 122	93 526
Sum kortsiktig gjeld		849 188	826 846
Sum gjeld		849 188	826 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 851 133	1 606 842
Sted: _____ Dato: _____			
_____ Thomas Skjelstad Styreleder		_____ Alf Rune Johnsen Styremedlem	
_____ Gunnbjørg Snørheimsmoen Styremedlem		_____ Hai Minh Vu Styremedlem	

 **KPMG AS**
Dr. Hansleins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Dockside 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusion

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Dockside 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjoner 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 selskpet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar för årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 selskaps evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn.

	Office in:			
© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.	Oslo	Oslo	Oslo	Oslo
	Årendal	Årendal	Årendal	Årendal
	Bergen	Bergen	Bergen	Bergen
	Bodo	Bodo	Bodo	Bodo
	Drøbak	Drøbak	Drøbak	Drøbak
	Trondheim	Trondheim	Trondheim	Trondheim
	Ålesund	Ålesund	Ålesund	Ålesund

Årsmelding 2024 - Sameiet Dockside 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thomas Skjelland
Styremedlem, Hai Minh Vu
Styremedlem, Gunnbjørg Snortheimsmoen
Styremedlem, Alf Rune Johnsen
Varamedlem, Anne Arason

Styret i Sameiet Dockside 1 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Dockside 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Dockside 1 ligger i Tønsberg kommune, og har organisasjonsnummer 915000320. Sameiet Dockside 1 består av 63 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Dockside 1 er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 6648469. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Dockside 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det bekreftes at Styret har gjennomført alle lovpålagte og planlagte HMS-tiltak i løpet av 2024, i.h.t. utarbeidet årshjul.

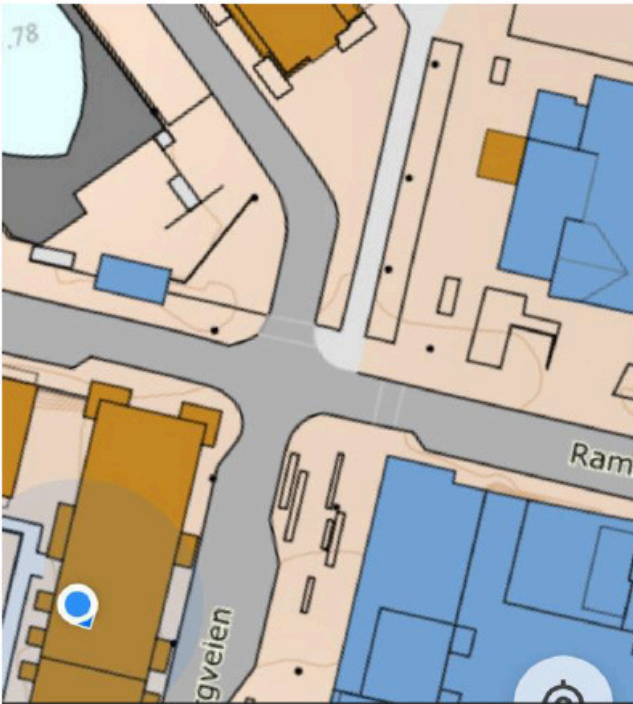
Viser for øvrig til HMS årshjul sendt ut 04.02.25.

Styrets arbeid

Styret har behandlet totalt 73 saker i 2024 av varierende omfang.

Det vises for øvrig til referater fra styremøtene som fortløpende har blitt sendt ut til alle sameiere og beboere.

Av disse kommer det frem saker det har vært jobbet med i 2024 og planlagte aktiviteter for 2025.
Årsmeldingen er godkjent av styret 03.02.2025



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Skjelland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 185 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ønske om anordning av flere gangfelt

Sak innmeldt av Bård Hopen (H07-01):

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valg av styreleder for 2 år.

Thomas Skjelland stiller seg til disposisjon for nye 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Skjelland for 2 år.

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Valg av fast styremedlem for 2 år.

Gunnbjørg Snortheimsmoen stiller seg til disposisjon for gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: 2 Gunnbjørg Snortheimsmoen for år.

6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Valg av varamedlem for 1 år.

Anne Arnarson stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Anne Arnarson for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomité for 1 år

Anne Arnason stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Anne Arnason for 1 år

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

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

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

S.nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggssat	S.nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggssat	S.nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggssat
1	B	176	B	26	B	39	B	51	B	70	B
2	B	57	B	27	B	70	B	52	B	70	B
3	B	39	B	28	B	70	B	53	B	40	B
4	B	70	B	29	B	40	B	54	B	28	B
5	B	70	B	30	B	28	B	55	B	39	B
6	B	40	B	31	B	39	B	56	B	28	B
7	B	28	B	32	B	39	B	57	B	41	B
8	B	39	B	33	B	41	B	58	B	171	B
9	B	56	B	34	B	81	B	59	B	54	B
10	B	81	B	35	B	81	B	60	B	128	B
11	B	81	B	36	B	54	B	61	B	55	B
12	B	54	B	37	B	27	B	62	B	81	B
13	B	57	B	38	B	39	B	63	B	81	B
14	B	39	B	39	B	70	B	64	B	26	B
15	B	70	B	40	B	70	B				
16	B	70	B	41	B	40	B				
17	B	40	B	42	B	28	B				
18	B	28	B	43	B	39	B				
19	B	39	B	44	B	28	B				
20	B	28	B	45	B	41	B				
21	B	41	B	46	B	81	B				
22	B	81	B	47	B	81	B				
23	B	81	B	48	B	54	B				
24	B	54	B	49	B	57	B				
25	B	57	B	50	B	39	B				
SUM BRØK		1476		SUM BRØK	1295			SUM BRØK	840		

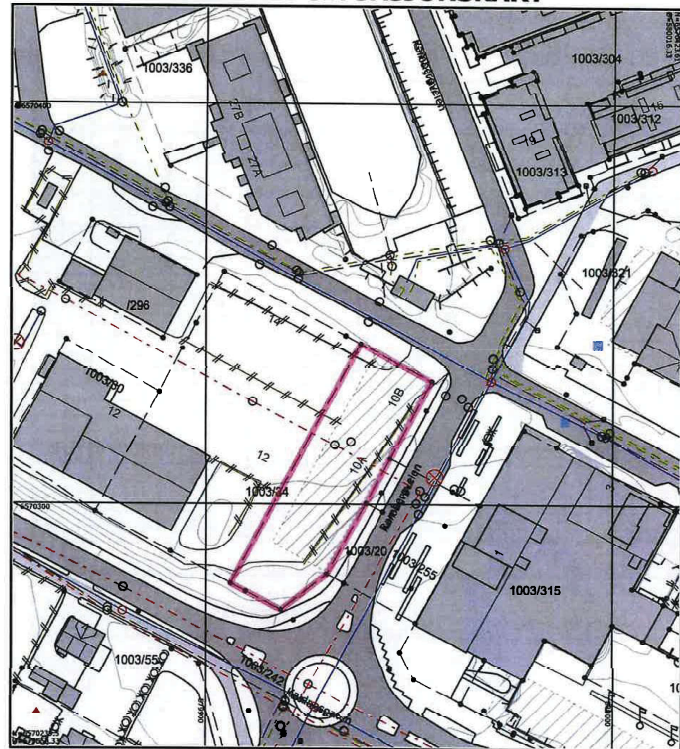
SUM BRØK (TELLERE) 3711 = NEVNER I SAMMELØST

Signatur *Rune Magnus Thomassen* for RUNE MAGNUS THOMASSEN
Dato 18/9/2014 Hjemmelshaver Kaldnes Boligutvikling AS, org nr 968 429 993
HWT. FULLMAGT

Utskrift - Situasjonsskart

VEDLEGG 1 Side 1 av 1

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Dato: 10/10-2014

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

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

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

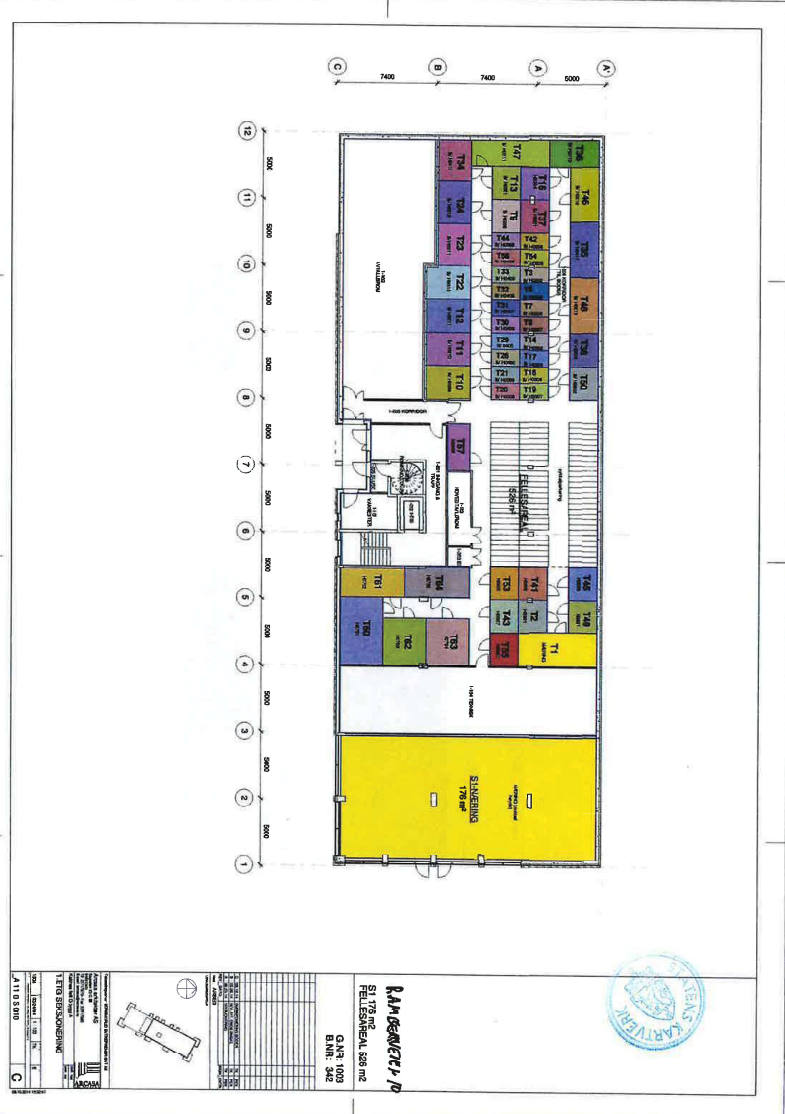
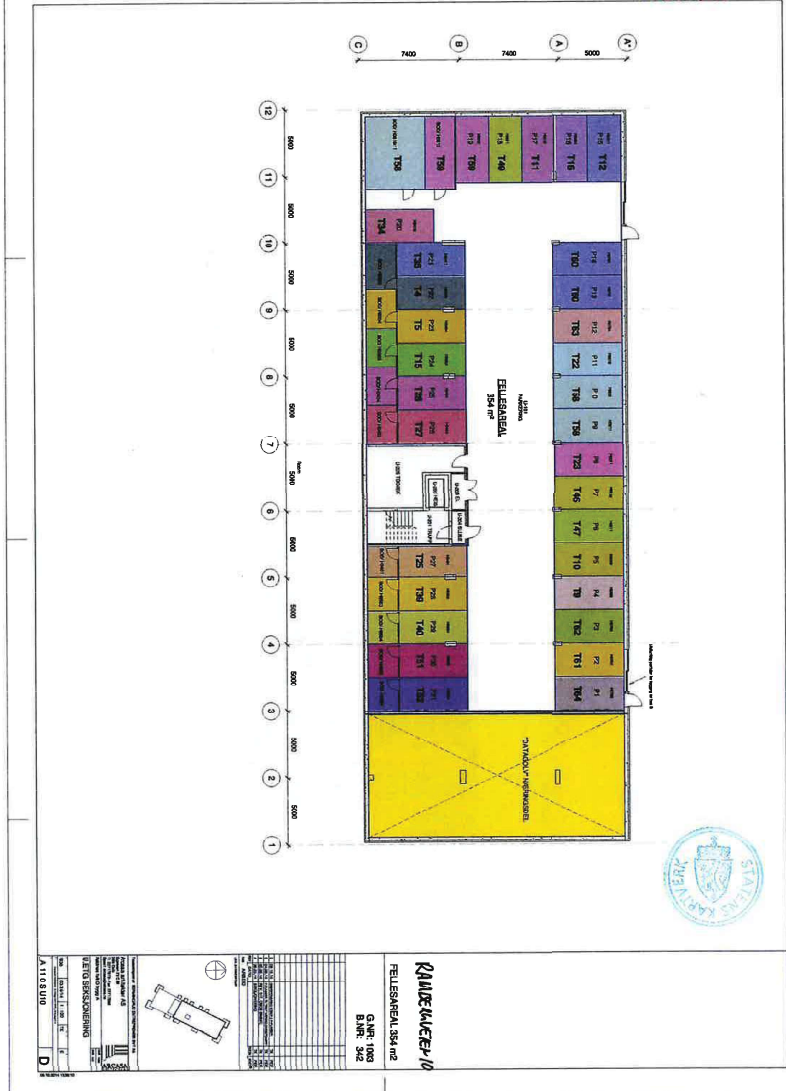
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv nøyaktig beliggenhet

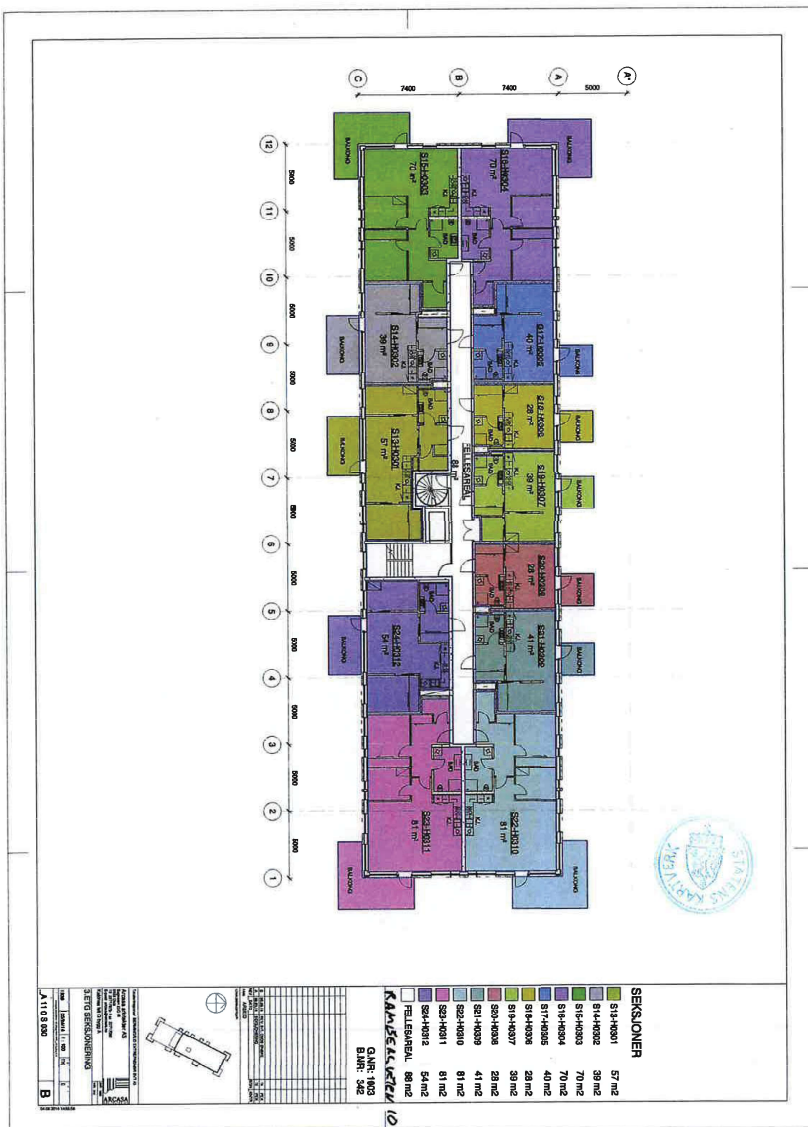
Målestokk 1:1000

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

<http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/printSitkartVestfold.asp?Left=5...> 10.10.2014

VEDLEGG 2





Egne notater undefined



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

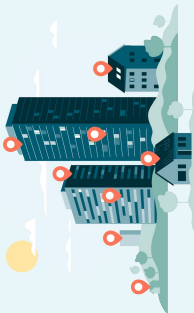
Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

☐

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 10.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

