

Rambergveien 45D

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Rambergveien 45D

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

Rambergveien 45D

Prisantydning 4 990 000

Omkostninger 135 790

Totalpris 5 125 790

Fellesutgifter 2 173 pr. mnd.

Bruksareal 70,0 m²

BRA-I 65,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 7,0

Soverom 2

Etasje 5

Eierform Eierleilighet

Tomteareal 1 429 m²

Byggeår 2023

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Rambergveien 45D

Velkommen til en betydelig påkostet toppleilighet med lekre detaljer og løsninger. Leiligheten ligger i byggets øverste etasje (5. etasje) og har flott utsyn og gode lysforhold. Du tar heisen opp og kommer inn i en romslig entré med skyvedørgarderobe. Videre får du en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til møblement. Kjøkkenet er i mørk utførelse og har oppgraderte hvitevarer samt venskap. Kjøkkenet står i flott kontrast med de mørke grønne veggene. Stuen og kjøkkenet har store vindusflater hvor du får utsikt og godt lysinnslipp. Det er montert screens på alle vinduene i leiligheten, foruten balkongen. Innvendig er det montert Umbra solskjerming/plissé som er skreddersydd til alle vinduene. Badet er svært moderne og tiltalende, og er påkostet med flis- og materialvalg. Soverommene har skyvedørgarderobe for god oppbevaring.

Leiligheten har en super beliggenhet rett ved bystranden og den nye parken på Kaldnes. Det er få skritt til Tønsberg brygge og bysentrum, over gangbroen - så her bor man midt i smørøyet - med nærhet til absolutt alt.















Beliggenhet

Beliggende innerst rett, ved den nye parken og badestranden på Kaldnes. Bo med sjøen rett utenfor døren og kort vei til et yrende byliv i Tønsberg sentrum. Virkelig en urban og fin beliggenhet.

Langs ytterkanten av Kaldnes Brygge kan du nyte sjøbrisen på havnepromenaden. Mellom byggene finner du skygge fra solen i gresskledd friområder. Og tilbaketrukket på solsiden av boligområdet, kan late dager nytes på byens nye bystrand i enden av en stor park på 4,5 mål. På Kaldnes og ved Sjøparken er det lagt til rette for bekvem og enkel tilgang til soner som innbyr til ulike aktiviteter, noe som har vært viktig i utviklingen av området. De som flytter inn på Sjøparken - det seneste tilskuddet til Kaldnes Brygge, og nabo til bystranda - kan faktisk tusle ned i tøflene for å ta et morgenbad. Kaldnes Brygge er en del av 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. Her har man det aller meste innenfor rekkevidde. Tønsberg ligger midt mellom skogen og sjøen, og byr på alt fra en unik skjærgård til shopping og hyggelige besøk på Brygga. Her kan du bli med på kulturelle aktiviteter og kunstutstillinger, musikkfestivaler og sommershow. Vil du være aktiv i naturen, kan du både gå turer i skogen, spille golf og ta deg en seiltur på sjøen. Og det beste av alt - det hele er innen gangavstand fra boligen din!

Langs bryggekannten 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 barnevennlig og etablert boligområde på Kaldnes i Tønsberg kommune, med nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte tur og friluftsområder. I tillegg ligger flere spisesteder, deriblant den populære restauranten "Kverneriet", samt dagligvareforretningen Spar like ved.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 300 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 minutter til Tønsberg sentrum, 25 minutter til Sandefjord og 70 minutter til Oslo S.

Rambergveien 45D

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Offentlig transport

🚏 Kaldnes Linje 116A, 116B	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	16 min ⚡ 1.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min 🚗

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 14 min ⚡ 155 elever, 9 klasser	1.1 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min ⚡ 1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min ⚡ 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kaldnes brygge	5 min ⚡
🚗 Nedre Langgate 20	6 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

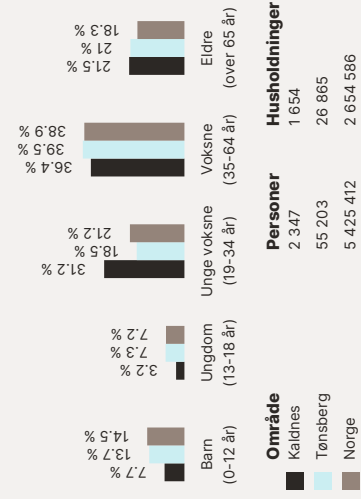


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	11 min ⚡ 0.9 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	17 min ⚡ 1.4 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	18 min ⚡ 1.5 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	3 min ⚡ 0.2 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	8 min ⚡ 0.6 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående
- 3. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

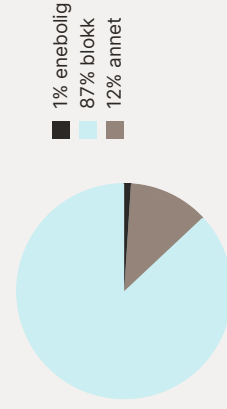
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

- Kaldnesbanen
Fotball 9 min ⚡
0,7 km
- Færder VGS - Idrettshall
Aktivitetshall 12 min ⚡
1 km
- Spent Tønsberg 15 min ⚡
- WellnessClub Tønsberg 15 min ⚡

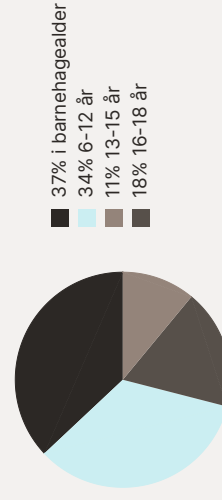
Boligmasse



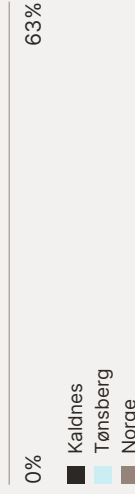
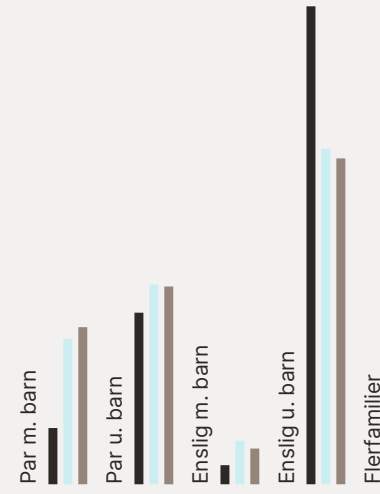
Varer/Tjenester

- Foyn Senteret 8 min ⚡
- Apotek 1 Løven Tønsberg 9 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



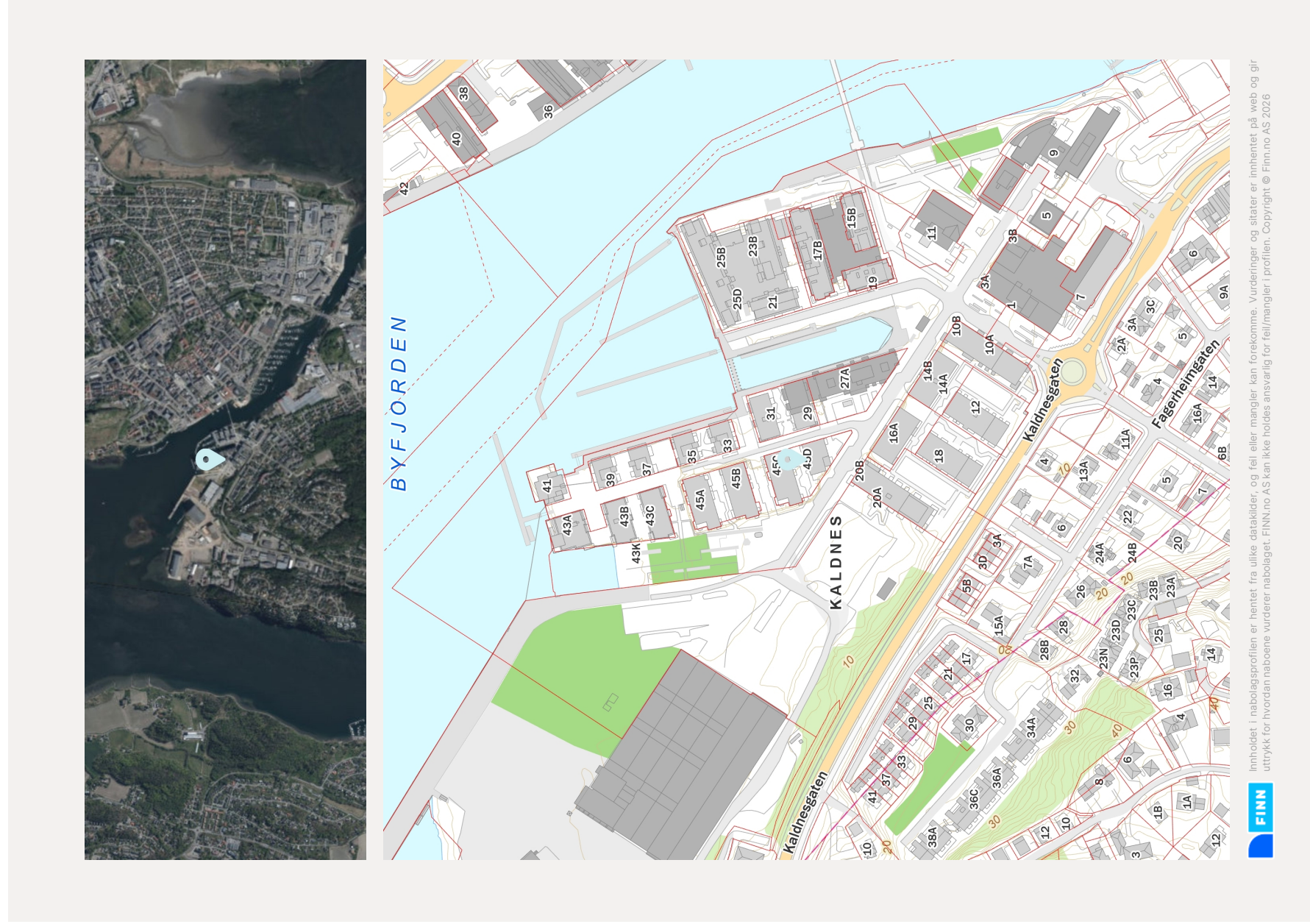
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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



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



Innhold

Lekker nyoppført leilighet i byggets øverste etasje (5. etasje) som er betydelig oppgradert fra standardleveransen. Leiligheten inneholder entré med garderobe, kjøkken i sort utførelse, stue med utgang til balkong, gan med inngang til 2 soverom og lekkert bad.

Tilhørende bod i kjeller.

BRA 70,0 m²

BRA-I 65,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 7,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 70,0 m²

- BRA-i: 65,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

5. etasje:

BRA-i: 65 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 5 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.

TBA: 7 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 14.04.2026, utført av takstmann Jan-Erik Rossavik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering etter områdets bestemmelser. Det er gode muligheter for leie av parkeringsplass både ut- og innvendig.

Tønsberg Parkering tilbyr beboerparkeringskort i Tønsberg sentrum, der i blant på Kaldnes. Beboerkortet gir rett til bruk av en 1 parkeringsplass. Prisen for et beboerparkeringskort er ca kr 450,- pr mnd. Følgende kriterier må oppfylles for å kunne få tildelt et beboerparkeringskort: Kjøretøyet må eies av beboer i Tønsberg sentrum, beboer må ha folkeregistrert adresse i Tønsberg sentrum samt av beboer ikke kan inneha parkeringsplass på egen grunn eller i garasje.

Se Tønsberg kommunes hjemmesider for oversikt over hvilke parkeringsplasser beboerparkeringskortet gjelder for.

Byggemåte

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 5. etasje og er bygget i 2023 med midlertidig brukstillatelse datert 11.01.2024. Ferdigattest er datert 08.08.2024. Det er utført utvendige tiltak og innvendige tiltak på vegg og deler av gulv ved terrassedøren grunnet lekkasje fra fasaden. Forholdene er utbedret som en reklamasjon. Dette er nylig gjort ferdig.

Innvendig

Innvendige overflater er fra byggeåret. På gulv: Parkett. På vegger: Malte plater. I tak: Malte plater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Våtrom

Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Drømmekjøkkenet med glatte fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap med fryser. Det er montert komfyrvakt og vannstopper. Det er montert ventilator over kokesonen. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

Tekniske installasjoner

El-anlegget er fra byggetiden og arbeider er utført av Fjorden Elektro. Det er i 2025 koblet til markise via eksisterende utvendig tilførsel. Sikringsskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 8 kurser og det er montert overspenningsvern.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > Etasje 5 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

- Vi har hatt vannlekkasje ved balkongdør som følge av lekkasje fra tak på fasaden. Utbygger har utbedret dette iht. garantien.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Jan-Erik Rossavik, datert 16.04.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 1429,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 08.08.2024. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med Leiligheten varmes opp via vannbåren varme og varmekabler på badet.

Energikarakter: B

Energiforbruk foregående år var 1 400 kwh. (nåværende eier har ikke bebodd leiligheten til daglig - kun ca. annenhver helg). Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 990 000,-

Boligkjøperpakke

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

124 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
5 125 790,- 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. 2 173,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Det er avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme. Tønsberg kommune fakturerer direkte hver seksjonseier for kommunale avgifter.

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. 11 269,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon.

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

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/Internett fra Telenor er inkl. i felleskostnader pr. mnd. Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 085 974,00. Sekundær formuesverdi kr. 4 343 896,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årshall 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 Sjøparken Kaldnes Brygge, Orgnr: 932 541 017 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS Styreleder: Petter Furuseth.

Sameiet består av 103 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 65/7256.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000,-.
- Årsmøtet vedtar retningslinjer, spesifisert i vedlegg, for glass på innside rekkverk på balkong som skjermer for vind.
- Årsmøtet vedtar retningslinjer, spesifisert i vedlegg, for valg av Motorisert Zip-screen som skjermer for sol og innsyn på terrasser på bakkenivå.
- Årsmøtet vedtar retningslinjer, spesifisert i vedlegg, for Markise som skjermer for sol og regn på balkong 5. etasje, K1B-H0503.

- Årsmøtet vedtar retningslinjer, spesifisert i vedlegg, for Pergola med duk som skjermer for sol og regn på balkong 6. etasje, K1A-H0603.
- Pkt. 12-1 (midlertidig bestemmelse i byggetiden) slettes i vedtektene.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 8733633.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 3 058 845,- Driftskostnader kr. 2 302 811,- Årsresultat kr. 764 597,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, park, uteoppholdsareal og trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser med plannavn "Kaldnes, delfelt M, N, K m.fl.", vedtatt 25.04.2012.

I henhold til kommuneplanen arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til sentrumsformål - nåværende, ras- og skredfare, forhold som skal avklares og belyses, byggegrense, blå-/grønnstruktur samt annen fare.

Relaterte planer:
Kaldnes, felt "O" med tørrdok og tilhørende torg, vedtatt 01.02.2006, med planID 65216.
Kaldnes, felt K og N, vedtatt 10.9.2008, med planID 65221.

Regulering under arbeid:
Detaljregulering av Kaldnes, felt H, med planID 20230229 - området vest for eiendommen.

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en 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
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 08.01.1877, dagboknr. 900095

- gjelder: Åstedsbefaring vedr. Tønsbergs bygrenser.

Erklæring/avtale, tinglyst 07.02.1899, dagboknr. 900073

- gjelder: Forbud mot å anlegge ølbryggeri eller å lede vann og eiendommen.

Bestemmelse om gjerde, tinglyst 30.01.1900, dagboknr. 900223.

Bestemmelse om vannrett, tinglyst 12.10.1915, dagboknr. 900185.

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 26.07.1921, dagboknr. 900370.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 22.12.1977, dagboknr. 7546.

Erklæring/avtale, tinglyst 22.12.1977, dagboknr. 7547.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 29.12.1977, dagboknr. 7663.

Erklæring/avtale, tinglyst 10.10.1978, dagboknr. 6075.

Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 27.09.1995, dagboknr. 11817.

Erklæring/avtale, tinglyst 23.10.1995, dagboknr. 13077.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 05.03.1998, dagboknr. 2573.

Elektriske kraftlinjer, tinglyst 16.09.1998, dagboknr. 11070.

Ovenstående servitutter er ikke innhentet av megler.

Erklæring/avtale, tinglyst 01.12.2015, dagboknr. 1122219

- gjelder: Garasjekjellere som etableres på GBNR.

1003/79 og parseller som fradeles fra denne, har rett til å bygge helt inntil og knytte seg til GBNR. 1003/345.

GBNR. 1003/346 og 79 og parseller som fradeles disse

har evigvarende rett til adkomst via felles

nedkjøringsrampe og over og gjennom garasjekjeller

beliggende på GBNR. 1003/345. Rett til å ha liggende

tekniske installasjoner i og til/fra teknisk rom. Rett til

etablering og drift av fjernvarme-, vann- og

avløpsledninger.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 26.05.2016,

dagboknr. 467364, rettighetshaver GBNR. 1003/24 og

GBNR. 1003/342 snr. 1-64, GBNR. 1003/347, GBNR.

1003/348 og GBNR. 1003/349 - gjelder: Adkomst via

felles nedkjøring for parkering i garasjekjeller. Overført

fra GBNR. 1003/368. Servitutten er innhentet og

foreligger ved meglers kontor.

Erklæring/avtale, tinglyst 05.10.2017, dagboknr.

1095204, gjelder: Adkomstretter, rett ang. teknisk

infrastruktur, bruksrett til boder, bruksrett til

sykkelparkering, felles anlegg for søppelhåndtering og

gjensidig rett til adkomst og bruk av felles

utomhusarealer. Servitutten er innhentet og foreligger

ved meglers kontor.

Bestemmelse om nettstasjon, tinglyst 09.07.2021,

dagboknr. 851833, rettighetshaver Lede AS - gjelder:

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i

nærhet av anlegg. Overføre fra GBNR. 1003/368.

Servitutten er innhentet og foreligger ved meglers

kontor.

Bestemmelse om nettstasjon, tinglyst 18.08.2021,

dagboknr. 1010000, rettighetshaver Lede AS - gjelder:

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler.

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg.

Bestemmelse om (begrensning av) endring i terreng i

nærheten av anlegg. Overført fra GBNR. 1003/368.

Servitutten er innhentet og foreligger ved meglers

kontor.

Seksjonering, tinglyst 18.08.2023, dagboknr. 883023 -

gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 103, formål bolig,

tilleggsdel bygning, sameiebrøk 65/7256. Utdrag av

seksjoneringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På

bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og

servitutter listet opp etter hverandre under

samebetegnelsen "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.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne

matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike

dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med

salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kombiskap,

stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og venskap.

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.

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 budgivernes 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

Eiendomsmevlingsforetak 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 bygningsfagkyndig 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 eigeidom (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 Espen André Thalerud og Hilde Thalerud.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rambergveien 45D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 368, snr. 103 i Tønsberg. Sameiebrøk: 65/7256.

Vårt oppdragsnummer er 28260111.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,- 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 eiendomsmevlingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

17.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Rambergveien 45D, 3115 TØNSBERG

13. Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rambergveien 45D	Rambergveien 45D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil i 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

Thalerud, Espen André

Selger

Thalerud, Hilde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Side 1



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi har hatt vannlekkasje ved balkongdør som følge av lekkasje fra tak på fasaden.

Uthygger har utbedret dette iht garantien.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, bybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Forsligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Hilde Thalerud	2026-04-13	Espen André Thalerud	2026-04-13
Identification		Identification	
Hilde Thalerud		Espen André Thalerud	

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Hilde Thalerud	13/04-2026	BankID OIDC
Espen André Thalerud	15:17:15	High
	13/04-2026	BankID OIDC
	15:15:36	High

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Tilstandsrapport

Rambergveien 45 D, 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 368, snr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 Rapportdato: 16.04.2026 Oppdragsnr.: 19072-2703 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HB4114

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik Rossavik
Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik FUSDahl Rossavik



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.

Vestfold Takst og Byggevurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik FUSDahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950



Oppdragsnr.: 19072-2703

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 2 av 15

Rambergveien 45 D, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 368
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik
Rossavik
Bredablikkveien 26 A
3133 DUKEN



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 fuktstsk.

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og 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 straffesansvar.

Oppdragsnr.: 19072-2703

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 3 av 15

Rambergveien 45 D, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 368
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik
Rossavik
Bredablikkveien 26 A
3133 DUKEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 19072-2703

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 4 av 15



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på btl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøres inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 5. etasje og er bygget i 2023 med midlertidig brukstillatelse datert 11.01.2024. Ferdigattest er datert 08.08.2024. Det er utført utvendige tiltak og innvendige tiltak på vegg og deler av gulv ved terrassedøren grunnet lekkasje fra fasaden. Forholdene er utbedret som en reklamasjon. Dette er nylig gjort ferdig.

Vurderingen av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte forhold vedrørende bad og terrasse. Det er viktig å merke seg tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Det må presiseres at eiendommen, etter befarig, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Leilighet - Byggeår: 2023

INNSENDIG [GÅ TIL SIDE](#)

Innvendige overflater er fra byggeåret. På gulv: parkett. På vegger: malte plater. I tak: malte plater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarging. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

VÅTROM [GÅ TIL SIDE](#)

Bad

Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [GÅ TIL SIDE](#)

Drømme kjøkken med glatte fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap med fryser. Det er montert komfyrvakt og vannstopper. Det er montert ventilator over kokesonen. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

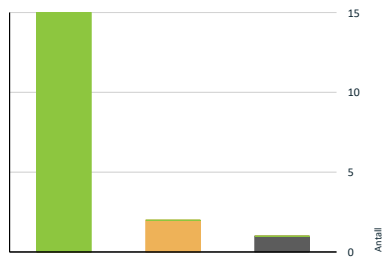
TEKNISKE INSTALLASJONER [GÅ TIL SIDE](#)

El-anlegget er fra byggetiden og arbeider er utført av Fjorden Elektro. Det er i 2025 koblet til markise via eksisterende utvendig



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarging, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimater er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et straktiltak. Her kan det bli føringskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensninger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringsstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelse.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje 5 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [GÅ TIL SIDE](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [GÅ TIL SIDE](#)
- Våtrom > Etasje 5 > Bad > Overflater Gulv [GÅ TIL SIDE](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [GÅ TIL SIDE](#)



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 2023	Kommentar Med kilde fra eiendomsverdi
------------------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Kontroll av vinduer gjøres der de er lett tilgjengelig for adkomst og kontroll. Ved kontroll av lett tilgjengelige vinduer registreres det grei funksjon og tilstand. Jevnlige vedlikehold må utføres for å opprettholde funksjon og unngå forringelser.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør og verandadør er fra byggeåret. Dørene fungerer greit på denne befaringen. Dører må jevnlig vedlikeholdes for å opprettholde funksjon og unngå svekkelser som fører til skader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på nær 7 kvm er fra byggetiden. Det er lagt impregneret tredekke og rekkverk i tre og stål. Enkelt takoverbygg er montert for beskyttelse.

Vurdering av avvik:

- Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig at snø ikke blir liggende å smelte ved dørterskel. Dette da det er økt risiko for at smeltevann fra snø kan trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er fra byggeåret. På gulv: parkett. På vegger: malte plater. I tak: malte plater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarging. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er kontrollert stue/kjøkken og gang. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldig valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene fungerer greit og det er ikke registrert noen skader på denne befaringen.

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble ved bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er stort sett flatt fra dørterskel og ned til nedsenket sone.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Tilstandsrapport

Grunnet avvik på fall kan det være fare for at lekkasjevann renner ut av badet og fører til skader på tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på bruk, og sørg for jevnlig rengjøring av sluk for å redusere risikoen for vannansamling.

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller utføre en risikoanalyse for å vurdere konsekvensene av dagens fall-løsning.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk og membran. Vurderingen er basert på at det er gitt ferdigattest og det skal da være utført nødvendige kontroller.



ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon og tilluft fra døren.

ETASJE 5 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktøk. En baderomskabin er en forhåndsproduisert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltaking. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Drømme kjøkken med glatte fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap med fryser. Det er montert komfyrvakt og vannstopper.

ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er montert ventilator over kokesonen. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Det er rør i rør system med vannskap plassert på badet. Stoppekran er plassert inne i vannskapet. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenken. Det foreligger FDV dokumentasjon. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen.



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast fra byggeåret. Da dette er leilighet i boligblokk er det ikke mulig å vurdere forhold vedrørende lufting og stakemulighet. Det må legges til grunn at dette er i varetatt under byggeprosessen og da det foreligger FDV dokumentasjon. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

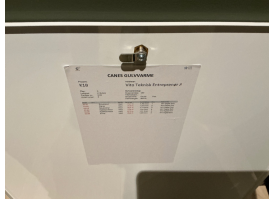
Leiligheten har balansert ventilasjon og aggregatet er plassert i taket på badet. Det foreligger FDV dokumentasjon.



TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i alle gulv (ikke bad) basert på inneholder i fordelerskapet. Skapet er plassert i entreen. Det finnes FDV dokumentasjon.



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 elektrivirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegget er fra byggetiden og arbeider er utført av Fjorden Elektro. Det er i 2025 montert opplegg til markise. Sikringskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 8 kurser og det er montert overspenningsvern.

- 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.
2023
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja



Tilstandsrapport

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dokumentasjon ligger på boligmappa og egen portal.
- 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
- 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, jernfår 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 kabelinnføringer 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, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

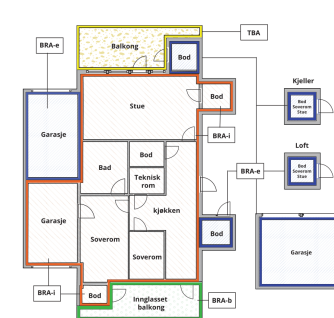
Hva er måleverdig areal?

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) Areal innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

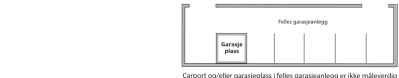
Innglasset balkong mv (BRA-b) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal 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 utformning 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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?](#)



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 5	65	5		70	7
SUM	65	5			7
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 5	Bad, stue/kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfelle boder BRA-e er angitt i sameier og bfi er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eler utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
 Ja Nei
Kommentar: Arbeider med oppføring og selger har FVD dokumentasjon på egen portal. Markisen er koblet opp i 2025 og dokumentasjon er på boligmappa. Det er utført en reklamasjonen fra utbygger grunnet mindre innsig av fukt ved verandadøren. Det henvises her til eier for dokumentasjon.

Kommentar

Leilighet P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Ramborgveien 45 D, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 368
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Bredablikkveien 26 A
3133 DUKEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	368		103	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ramborgveien 45 D

Hjemmelshaver
Thalerud Espen André, Thalerud Hilde

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.02.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 19072-2703

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 13 av 15

Ramborgveien 45 D, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 368
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Bredablikkveien 26 A
3133 DUKEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen 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 bygningssdeler 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/fei 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 bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeleatasje) eller andre bygningssdeler 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler 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 bygningssdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Oppdragsnr.: 19072-2703

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 14 av 15

Ramborgveien 45 D, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 368
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Bredablikkveien 26 A
3133 DUKEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overfatesak med egnet søketstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 19072-2703

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 15 av 15

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 ettersøksjonstloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Dele 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

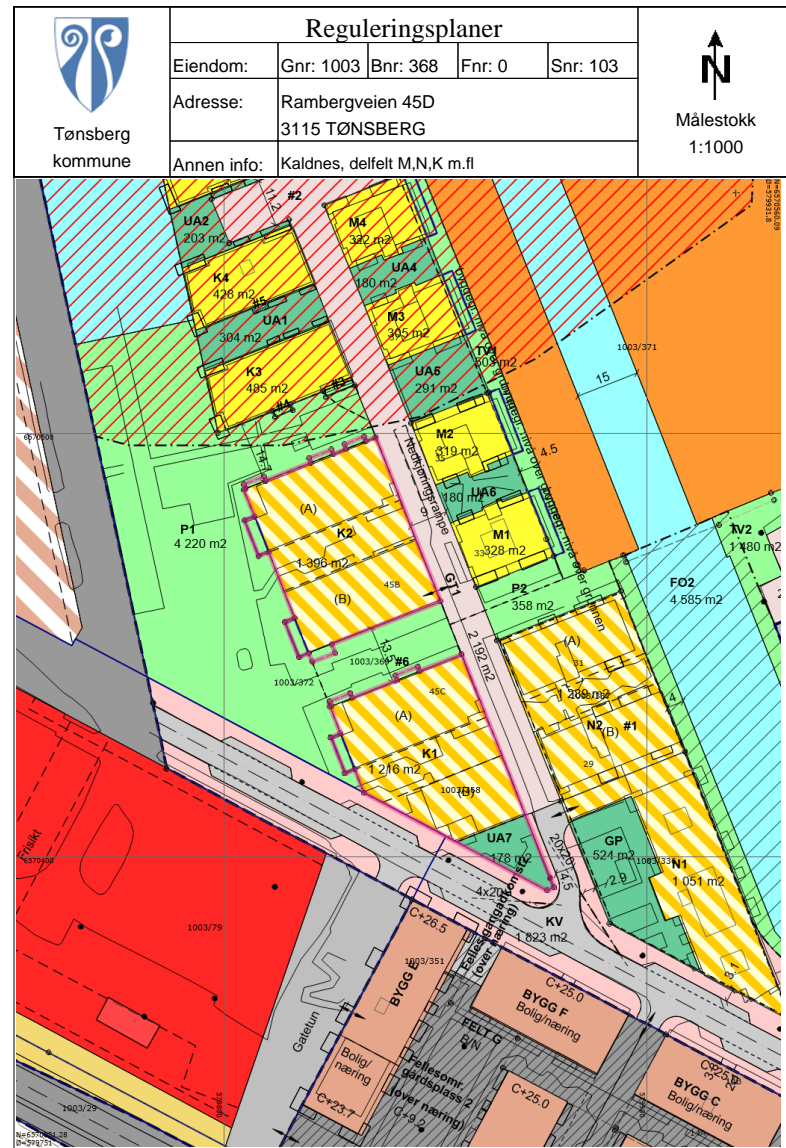
BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norstakst.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/HB4114>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



30.07.2024 15:10:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrænse	
	Anslått grensepunkt	
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	
	Mast	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
Husnummer	Husnummer	
Fylkesveg gatenavn	Fylkesveg gatenavn	
	RpGrense	
	RpFareGrense	Husnummer med bokstav
	RpSikringGrense	Kommunalveg gatenavn
	Byggegrense	Privatveg gatenavn
	Regulert parkeringsfelt	
	Annet byggeområde	
	Gatetun	
	Felles gangareal	
	Bestemmelsesområde	
	Frisikt	
	Uteoppholdsareal	
	Kjøreveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Friluftsområde	
	Forsenkingskurve	

30.07.2024 15:10:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

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

PLANID 0704 20110035

**§ 1
PLANENS HENSIKT**

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

**§ 2
REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)**

Området reguleres til:

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

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

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

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

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

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

Tønsberg kommune Side 1 Bestemmelser

**§ 3
FELLESBESTEMMELSER**

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

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

Ny bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha flate tak.

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

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

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

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

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

§ 3.6 Felles uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7.2)
 Krav til felles uteoppholdsareal for boliger er 10 m² pr. boenhet. For felt K5 og M5 kan kravet helt eller delvis dekkes med balkonger/ takterrasser. Eventuelt redusert krav til felles uteoppholdsareal for de minste leilighetene avklares i rammesøknaden.

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

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

Tønsberg kommune Side 2 Bestemmelser

§ 3.8 Fjernvarme (§12-7,8)

Nybygg skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 3.9 Renovasjon

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

§ 3.10 Kulturminner (§ 12-7,6)

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

§ 3.11 Vann, avløp og overvann (§ 12-7)

Utførelse av vann, vei og avløpsanlegg skal gjøres ihht krav fra Bydrift jfr. inngått utbyggingsavtale.

§ 3.12 Støy (§ 12-7, 3)

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

§ 3. 13 Grunnforhold/ forurensning (§ 12-7, 3 og 12)

Det skal utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av forurensede masser på land og i sjøen.

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

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

§ 3.14 Parkering (§ 12-7, 7)

For boenhetene: Det skal avsettes inntil 0,5 biloppstillingsplass per boenhet. Det skal avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

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

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

Tønsberg kommune Side 3 Bestemmelser

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

Det tillates etablert gateparkering i GT1.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

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

§ 3.15 Kotehøyde, gulv 1. etasje

Den laveste monterte vannlåsen skal ikke ligge lavere enn kote + 2.7.

§ 3.16 Sikkerhet for påkjørsler fra skip

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tønsberg kommune Side 4 Bestemmelser

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

§ 4.6 Takterrasser

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

§ 4.7 Småbåtanlegg (SA1)

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

§ 4.8 Småbåtanlegg (SA2)

Området kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

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

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige trafikkområder

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

§ 5.2 Gatetun (GT1 og GT2)

Gatetunene skal bygges på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på forgjengernes vilkår. Fartsdempende tiltak skal innføres og det skal ikke være gjennomgående høydeforskjeller i vegens tverrprofil.

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

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Offentlige arealer

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

§ 6.2 Park (P1 og P2)

Tønsberg kommune Side 5 Bestemmelser

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

Opparbeidelsen skal fremgå av utomhusplanen.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Offentlige arealer

Følgende arealer er offentlige: FO1 og FO2.

§ 7.2 Friluftsområde (FO1) (sjøareal utenfor Beddingen)

Området skal holdes åpent for allmennheten. Det tillates ikke motorisert ferdsel. Det tillates ikke opptrekk av båter, midlertidige fortøyinger eller etablering av permanente båtplasser eller lignende. Fortøyinger og konstruksjoner som er knyttet til områdets bruk som friområde tillates.

§ 7.3 Friluftsområde (FO2) (sjøareal i Tørrdokka)

Området skal holdes åpent for allmennheten. Det er tillatt med midlertidig fortøyning.

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

§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER

§ 8.1 Parkeringsanlegg # 1 under N1- N2 (inkl. boder og tekniske rom)

Maks. bruksareal (BRA)= 2500 m2.

§ 8.2 Parkeringsanlegg # 2 under K3- K5 og M1- M5 (inkl. boder og tekniske rom)

Maks. bruksareal (BRA)= 5000 m2.

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

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

§ 8.5 Parkeringsanlegg # 6 under K1 - K2 (inkl. boder og tekniske rom)

Maks. bruksareal (BRA) = 3000 m2.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringssoner - frisikt

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

§ 9.2 Faresoner – ras og skredfare

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

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

Tønsberg kommune Side 6 Bestemmelser

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

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

§ 10
REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, 10)

§ 10.1 Rammesøknad

Før det gis rammetillatelse innenfor hvert delfelt skal følgende foreligge:

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

§ 10.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes

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

§ 10.3 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende utredninger foreligge:

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

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

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

Offentlige trafikkområder

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

Byggeområder

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

Offentlig friområde (Beddingen)

Før det gis igangsettingstillatelse for K2-K5 skal Beddingen (P1) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

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

Turveg (TV1) ved felt M1-M4

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

Turveg (TV2) ved felt N1-N2

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

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

Rita Regbo
By- og arealplansjef

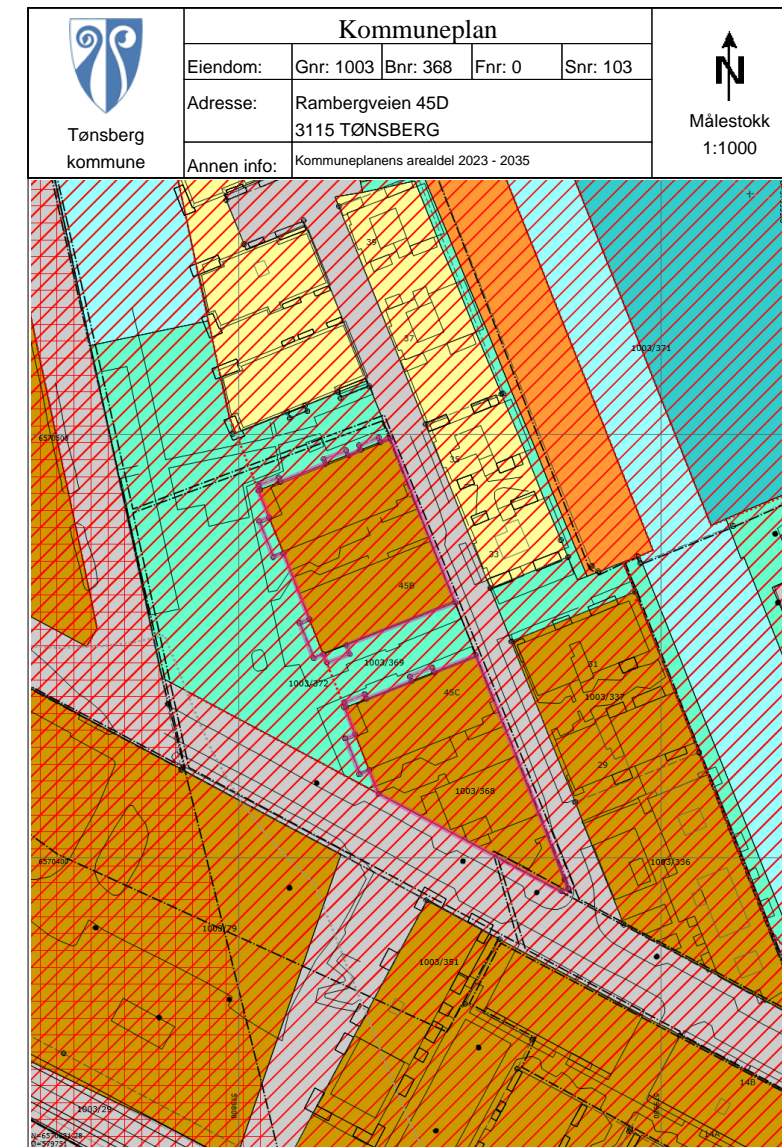
Mindre reguleringsendring UBA-sak: 174/15, den 30.10.2015

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

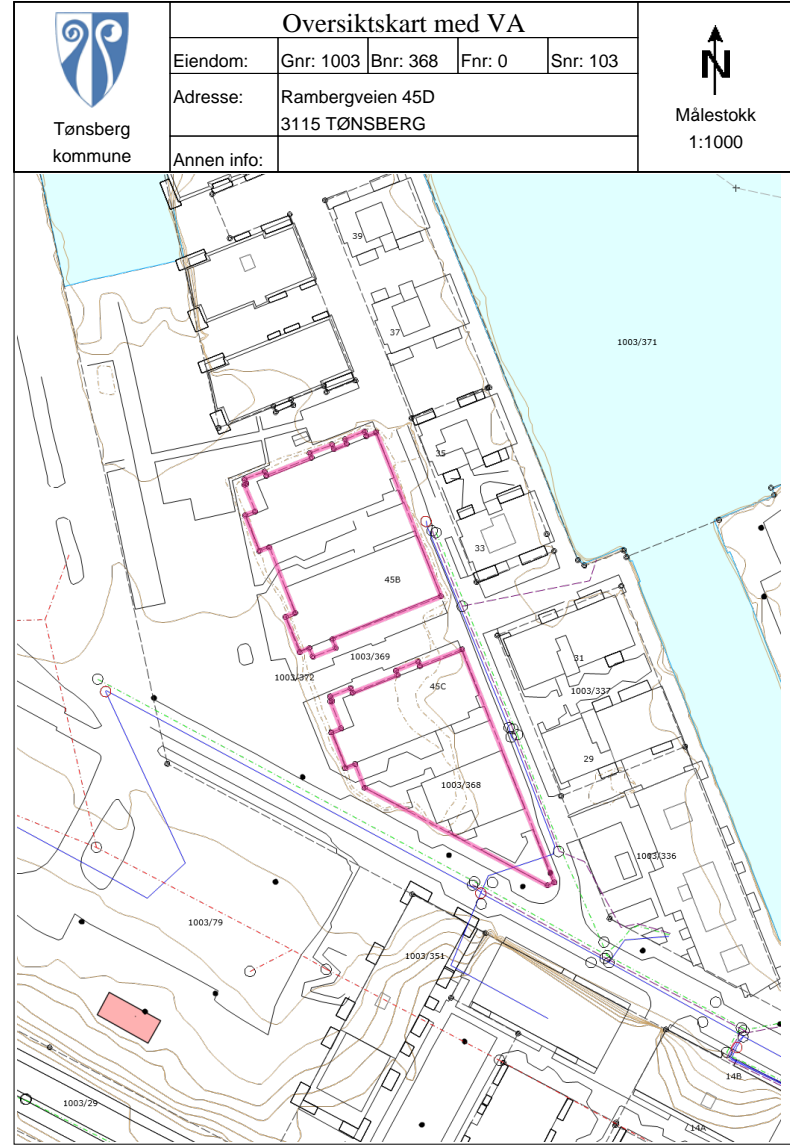
Mindre reguleringsendring av §§ 4.1, 4.5 og 2.6 og nye bestemmelser §§ 8.3 og 8.4 vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 09.06.2017, UBA-sak 126/17

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

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



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



30.07.2024 15:07:04 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Sandfangskum	
	Spillvannsledning	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn	
	Kystkontur	
	Høydekurve	
	Kran	
	Avløp_felles	
	Vannledning - annen eier	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Fylkesvegboaks	
	Privatveg gatenavn	
	Forsenkningskurve	
	Havflate	
	Kum - annen eier	
	Overvannsledning	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjent byggetiltak	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn	
	Kystkontur tekniske anlegg	
	Høydekurve	

30.07.2024 15:07:04 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon:

JpID: 24/115229
Vedtaksdato: 08.08.2024
Vedtaksnummer: 1046/24

Spir Arkitekter AS
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Rambergveien 45 D - 1003/79 - boligbygg over fem etasjer- ferdigattest

Søker			
Spir Arkitekter AS	Tollbodgaten 22	3111	TØNSBERG
Tiltakshaver			
Kaldnes Brygge AS	Postboks 13 Øvre Ullern	0311	OSLO

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1003	79		

Bygningsnummer: H0101
Bruksenhet: boligbygg
Bygningstype: Nybygg
Tiltakstype: Nybygg
Arkivsaknummer: 21/9376
Vedtaksnummer: DPB 1049/21 Rammetillatelse
DPB 923/22 Igangsettingstillatelse 1
DPB 1093/22 Igangsettingstillatelse 2
DPB 1364/22 Igangsettingstillatelse 3
DPB 808/23 Igangsettingstillatelse 4
DPB 069/24 Midl.bruks
DPB 1046/24 Ferdigattest

Sted: Tønsberg
Dato: 08.08.2024
Underskrift: Tove Westdahl
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2023/883023/200
Uthentet 2023-12-04 09:50

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om Innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kaldnes Brygge AS	971 589 019	vibeke.farnes@obos.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 666, St. Olavs Plass	0129	Oslo	41367236

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
3803	Tønsberg	1003	368
			Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)	
971 589 019	Kaldnes Brygge AS	1/1	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eterseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn søkete seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer			Seksjonens formål			Samsideareal (teller)			Tilleggsareal										
B = Boligseksjon (omfatter også fellesarealer)			N = næringsseksjon			S = samlekseksjon bolig			Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du navnen, som vil være summen av tellerne til søkete seksjoner i samlet.										
S = samlekseksjon nærings			S = samlekseksjon nærings			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggareal.			Fyll ut tilleggareal i bygning										
						G = tilleggareal i grunn (trever oppmålingsforretning)			B0 = tilleggareal i bygning og grunn (trever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal								
1	B	35	B	13	B	41	B	25	B	41	B	37	B	41	B	49	B	41	B
2	B	93	B	14	B	35	B	26	B	35	B	38	B	35	B	50	B	35	B
3	B	84	B	15	B	103	B	27	B	103	B	39	B	93	B	51	B	103	B
4	B	52	B	16	B	84	B	28	B	84	B	40	B	84	B	52	B	84	B
5	B	72	B	17	B	52	B	29	B	52	B	41	B	52	B	53	B	52	B
6	B	72	B	18	B	72	B	30	B	72	B	42	B	79	B	54	B	79	B
7	B	41	B	19	B	41	B	31	B	77	B	43	B	41	B	55	B	41	B
8	B	35	B	20	B	35	B	32	B	186	B	44	B	35	B	56	B	35	B
9	B	93	B	21	B	103	B	33	B	52	B	45	B	103	B	57	B	103	B
10	B	84	B	22	B	84	B	34	B	93	B	46	B	84	B	58	B	84	B
11	B	52	B	23	B	52	B	35	B	111	B	47	B	52	B	59	B	52	B
12	B	72	B	24	B	72	B	36	B	79	B	48	B	79	B	60	B	35	B
Sum tellere:			7256			Negener =			7256										

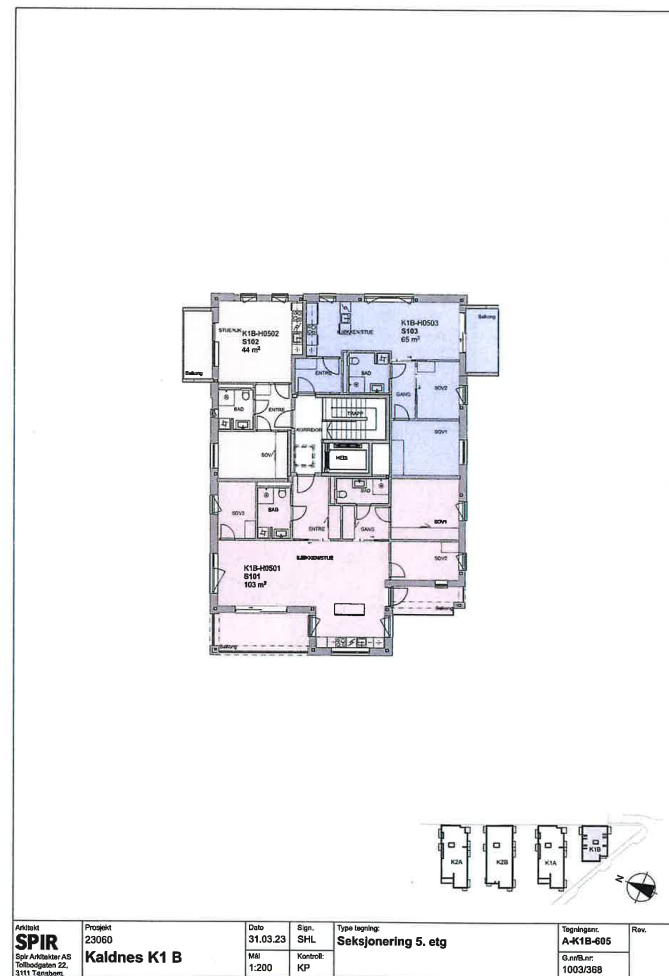
Dato: 24.08.23
Innsenderens underskrift: [Signature]

4. Søknaad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.											
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor											
Seksjonsnummer		Seksjonens formål		Sammelskapsformål		Tilleggsareal		Seksjonens formål		Tilleggsareal	
B = Boligseksjon (forfatter oppdelt)		N = Næringsseksjon		SB = Samleseksjon bolig		SB = Samleseksjon nærings		B = Boligseksjon (forfatter oppdelt)		N = Næringsseksjon	
H = Hoveddel		T = Tilleggsdel		S = Samleseksjon bolig		S = Samleseksjon nærings		H = Hoveddel		T = Tilleggsdel	
S = Samleseksjon bolig		S = Samleseksjon nærings		SB = Samleseksjon bolig		SB = Samleseksjon nærings		SB = Samleseksjon bolig		SB = Samleseksjon nærings	
S.nr	For-mål	Brak (eller)	Tillegg-areal	S.nr	For-mål	Brak (eller)	Tillegg-areal	S.nr	For-mål	Brak (eller)	Tillegg-areal
61	B	93	B	85	B	103	B	109			
62	B	84	B	86	B	84	B	110			
63	B	52	B	87	B	52	B	111			
64	B	72	B	88	B	72	B	112			
65	B	41	B	89	B	77	B	113			
66	B	35	B	90	B	186	B	114			
67	B	93	B	91	B	52	B	115			
68	B	84	B	92	B	103	B	116			
69	B	52	B	93	B	44	B	117			
70	B	72	B	94	B	65	B	118			
71	B	41	B	95	B	103	B	119			
72	B	35	B	96	B	44	B	120			
73	B	103	B	97	B	65	B	121			
74	B	84	B	98	B	103	B	122			
75	B	52	B	99	B	44	B	123			
76	B	72	B	100	B	65	B	124			
77	B	41	B	101	B	103	B	125			
78	B	35	B	102	B	44	B	126			
79	B	103	B	103	B	65	B	127			
80	B	84	B	104	N	188	B	128			
81	B	52	B	105				129			
82	B	72	B	106				130			
83	B	41	B	107				131			
84	B	35	B	108				132			
Sum teller:		7256		Nevner:		7256					

Data: 24.05.23
Innendørs undersøkt

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

Side 4 av 4



Arkitekt	Prosjekt	Dato	Sign.	Type tegning	Tegningsnr.	Rev.
SPiR	23060	31.03.23	SHL	Seksjonering 5. etg	A-K18-005	
Svein Arntsen AS	Kaldnes K1 B	1.200	KP		0 av 1 ut	1003/008
1111 Tønsberg						

VEDEKTER

FOR

SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE

org. nr. 932 541 017

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sjøparken Kaldnes Brygge. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.08.2023

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 103 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 1003, bnr. 368 i Tønsberg kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelene består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder
- Private terrasser
- Avfallsrom for næringsseksjon

(3) Garasjeplasser og noen boder ligger i egen anleggseiendom med gnr. 1003 bnr. 369. Eierandeler i anleggseiendommen overskjøtes til seksjonseierne i Sjøparken Sameie gjennom en realkobling. Eierandelen i anleggseiendom knyttes opp mot gnr/bnr/snr som er tilknyttet p-plassen og/eller boder.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, 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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. 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/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Næringsseksjon 104 har midlertidig enerett til bruk av uteareal markert på vedlegg 1. Endring av eneretten krever samtykke fra seksjonseier 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.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Garasjeplasser og noen boder ligger i egen anleggseiendom med gnr. 1003 bnr. 369. Eierandeler i anleggseiendommen overskjøtes til seksjonseierne i Sjøparken Sameie gjennom en realkobling. Eierandelen i anleggseiendom knyttes opp mot gnr/bnr/snr som er tilknyttet p-plassen og/eller boder. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

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, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

3

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom 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 boligene 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

4

gjennomføres slik at det ikke skaper nødvendig 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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), skal fordeles mellom seksjonseierne i hver regnskapsavdeling etter sameierbrøken. Med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader for boligseksjonene, fordeles mellom boligseksjonene etter den interne sameierbrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasade/balkonger, arealer og tekniske anlegg som bare betjener boligene, drift og vedlikehold av sameiets boder og sykkelparkering, kostnader til håndtering av avfall som bare gjelder boligene og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder forbruk av vann, strøm, renhold med mer.

Felleskostnader for næringsseksjonen betales av næringsseksjonen. Dette omfatter blant 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.

Kostnader forbundet med forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Det er installert individuell måling av forbruk til fjernvarme til oppvarming av gulv, oppvarming av forbruksvann og elektrisk strøm for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles seksjonsvis iht. målt forbruk.

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

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(4) Det betales ikke felleskostnader for seksjonene før de ferdigbygd og tas i bruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

5

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameierbrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to-fire medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

6

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

7

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet

8

på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(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

9

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.

(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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

10

- 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 regnskapføring. 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 rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggelse eller planlagt bebyggelse og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

11

- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

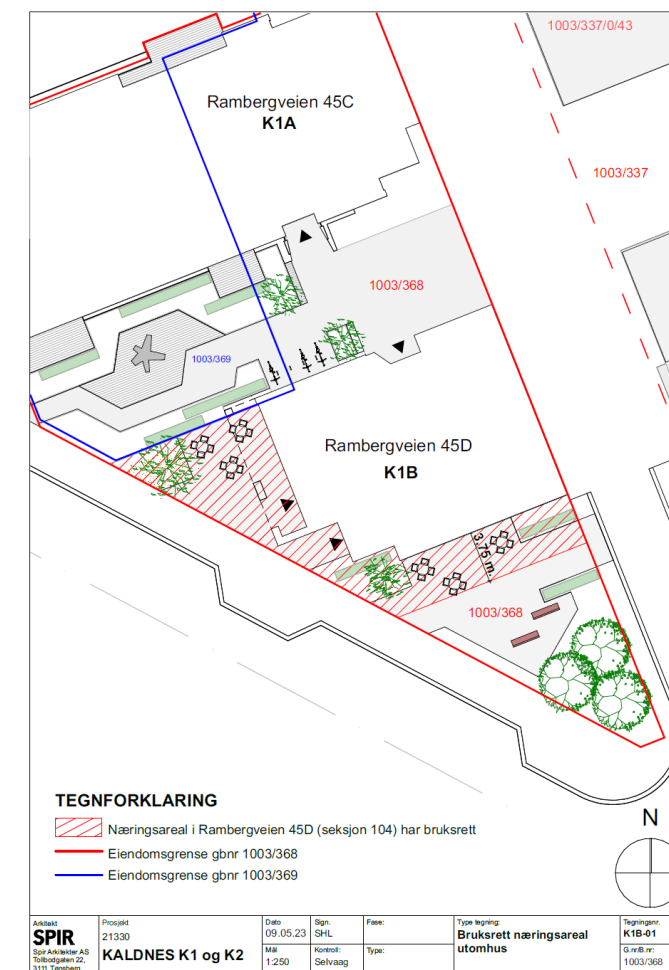
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12-1 Midlertidig bestemmelse i byggetiden for prosjektet «Sjøparken»

I byggeperioden frem til ferdigstilling av siste byggetrinn, har utbygger rett til nødvendig adkomst over og bruk av sameiets eiendom i forbindelse med utbyggingen, herunder adkomst gjennom parkeringsareal i kjeller. Utbygger kan da pålegge seksjonseiere midlertidig eller permanent flytting av adkomster utomhus og kjørebane, parkeringsplasser og boder i kjeller. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Kaldnes Brygge AS.

12

Vedlegg 1: bruksrett uteareal for næringsseksjon, jf punkt 3-1 (8).



13

Trivselsregler Sameiet Sjøparken Kaldnes Brygge, Rambergveien 45 A-D

Trivselsreglene vedtas av Årsmøtet og forvaltes av Styret.

Trivselsreglene er et tillegg til Vedtektene, og skal bidra til et godt bomiljø og at sameiets eiendom og drift ivaretas på best mulig måte for å unngå unødvendig tap, skader og utgifter.

Utfyllende meldinger fra Styret til beboere publiseres på Vibbo under Nyheter og Tema, og gjelder på lik linje som Trivselsreglene.

Vibbo-appen lastes ned av alle beboere som holder seg oppdatert på Nyheter fra Styret, og aktuelle Tema. Huk av for «varsling i appen», og bruk meldingsfunksjon for å sende melding til Styret om du lurer på noe.

Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å formidle informasjon om Vedtekter, Trivselsregler og Vibbo. Mer om hva du forplikter deg til som utleier finner du på Vibbo/Utleie.

1. Alle inngangsdører og garasjeport holdes alltid låst. Påse at ingen uvedkommende kommer inn.
2. Nøkler og adgangsbrikker bestilles via melding til Styret i Vibbo.
3. Navneskilt på postkasse og ved inngangsdør holdes løpende oppdatert, og bestilles hos Sikkerhetskompaniet.
4. Avfall sorteres etter sorteringsguider som er slått opp i Avfallsrom. All plast, glass og metall skylls, papp og papir brettes, og avfallsposer knytes igjen for å redusere lukt og insekter.
5. Fellesarealer, heis og heissluse holdes fri for sko, dørmatter og alle andre personlige eiendeler av brannhensyn.
6. Uterom holdes fri for søppel, snus, sneiper og tomgods etc. Beplantning på bakkenivå skjer kun innenfor egen seksjon.
7. Røyking er ikke tillatt foran hovedinngangene mellom K1A/K2A og K2A/K2B, i fellesarealer eller rett utenfor vinduer.
8. Dyrehold skal ikke være til sjanse for andre beboere. Hunder holdes i bånd, og det benyttes hundeposer som kastes i restavfall.
9. Terrasser og balkonger holdes fri for søppel, tomgods ol. Ta hensyn til naboer under.

10. Montering av fast belysning, antenner, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning.

11. Grilling på terrasser og balkonger er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill. Gassbeholdere oppbevares forskriftsmessig.

12. Ro og orden
- mellom 23.00 og 08.00 alle dager,
 - ta hensyn også utenfor disse tidene, og varsle ved større private arrangementer

Boring, banking eller annet støyende arbeid kan utføres

- mellom 08.00 og 18.00 på hverdager
- mellom 09.00 og 18.00 på lørdager
- støyende arbeid skal ikke utføres på søndager eller helligdager

13. Boder holdes avlåst, og inventar lagres ikke høyere en 2 m.

14. Ta hensyn til heis, vegger i fellesareal og dørpumper på Hovedinngangsdør ved flytting. Unngå å blokkere heisen. Følg funksjonsanvisning for dørpumpe, og påse at døren er låst når du er ferdig.

15. Dersom det oppdages feil og mangler, eller oppstår skader i fellesarealer ber vi dere om å melde fra til Styret i Vibbo.

16. Sykkelboden benyttes kun til parkering av sykkel.

17. Garasje benyttes kun til parkering av bil. Parkering skjer innenfor oppmalt plass, og det tas hensyn til naboens bil.

18. Lading av bil skjer etter egen avtale med sameiets leverandør. Det er forbudt å lade elbiler via ordinær stikkontakt i garasjelegget.

19. Gjesteparkering skjer på annen offentlig parkeringsplass, eller P-hus i området.

20. Det er forbudt å parkere på plassen foran hovedinngangene mellom K1A/K2A og K2A/K2B etter vegtrafikkloven for gatetun.

21. Branninstruks er hengt opp ved alle hovedinnganger. Sett deg inn i denne for å være forberedt ved en eventuell brannalarm.

22. Det er forbudt å manipulere fastmonterte brannsensorer i egen leilighet og fellesarealer.

23. Dersom brannsensor i leilighet utløses ved falsk alarm skal denne deaktiveres ved å trykke på avstillingsknappen i gangen innen tre minutter.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SJØPARKEN KALDNES BRYGGE

Organisasjonsnummer: 932541017

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mars kl. 12:00 til 23. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Petter Furuseth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ib Damborg Karlsen og Knut Evant er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Retningslinjer for Glass på innside rekkverk på balkong som skjermer for vind

Fremmet av: Ellen og Reidulf Hogsrød - K1A-H0603, Arild Tarald Berg - K2B-H0204.

Flere beboere i sameiet har uttrykt ønske om å installere produkter fra Umbra på sine balkonger. Styret ønsker derfor å etablere klare og tydelige retningslinjer for valg av produkter fra Umbra, inkludert farge- og materialvalg, samt spesifikke produkter. Retningslinjene skal dekke tiltak som kan godkjennes av styret uten å være søknadspliktig til kommunen.

Retningslinjene vil sikre en ensartet og estetisk tiltalende løsning for balkonger og terrasser i sameiet, samtidig som de oppfyller kravene til sikkerhet og holdbarhet.

Ved å etablere disse retningslinjene kan styret effektivt godkjenne tiltak uten behov for individuell søknadsbehandling, noe som vil forenkle prosessen for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Styret påpeker at glass på innside rekkverk kan medføre økt behov for rengjøring.

Styret påpeker at sameiet er i prosess med å undersøke innglassing av balkong, som er en annen prosess enn glass på innside rekkverk. Dette kan være et argument for å avvente å vedta glass på innside rekkverk av balkong.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte retningslinjene for valg av produkter fra Umbra på balkonger og terrasser i sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for glass på innside rekkverk på balkong som skjermer for vind.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Retningslinjer for Motorisert Zip-screen som skjermer for sol og innsyn på terrasser på bakkenivå

Fremmet av: Rigmor og Steinar Gustavsson K2B-H0102

Flere beboere i sameiet har uttrykt ønske om å installere produkter fra Umbra på sine balkonger. Styret ønsker derfor å etablere klare og tydelige retningslinjer for valg av produkter fra Umbra, inkludert farge- og materialvalg, samt spesifikke produkter. Retningslinjene skal dekke tiltak som kan godkjennes av styret uten å være søknadspliktig til kommunen.

Retningslinjene vil sikre en ensartet og estetisk tiltalende løsning for balkonger og terrasser i sameiet, samtidig som de oppfyller kravene til sikkerhet og holdbarhet.

Ved å etablere disse retningslinjene kan styret effektivt godkjenne tiltak uten behov for individuell søknadsbehandling, noe som vil forenkle prosessen for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte retningslinjene for valg av produkter fra Umbra på balkonger og terrasser i sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for valg av Motorisert Zip-screen som skjermer for sol og innsyn på terrasser på bakkenivå

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Retningslinjer for Markise som skjermer for sol og regn på balkong i 5. Etg, K1B-H0503

Fremmet av: Hilde og Espen Andre Thalerud, K1B-H0503

Flere beboere i sameiet har uttrykt ønske om å installere produkter fra Umbra på sine balkonger. Styret ønsker derfor å etablere klare og tydelige retningslinjer for valg av produkter fra Umbra, inkludert farge- og materialvalg, samt spesifikke produkter. Retningslinjene skal dekke tiltak som kan godkjennes av styret uten å være søknadspliktig til kommunen.

Retningslinjene vil sikre en ensartet og estetisk tiltalende løsning for balkonger og terrasser i sameiet, samtidig som de oppfyller kravene til sikkerhet og holdbarhet.

Transaksjon 09222115557542362027



Signert PF, IDK, KE

Transaksjon 09222115557542362027



Signert PF, IDK, KE

Transaksjon 09222115557542362027



Signert PF, IDK, KE

Ved å etablere disse retningslinjene kan styret effektivt godkjenne tiltak uten behov for individuell søknadsbehandling, noe som vil forenkle prosessen for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte retningslinjene for valg av produkter fra Umbra på balkonger i sameiet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for Markise som skjermer for sol og regn på balkong 5. etasje, K1B-H0503
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Retningslinjer for Pergola med duk som skjermer for sol og regn på balkong i 6. etasje, K1A-H0603

Fremmet av: Ellen og Reidulf Hogsroed, K1A-H0603

Flere beboere i sameiet har uttrykt ønske om å installere produkter fra Umbra på sine balkonger. Styret ønsker derfor å etablere klare og tydelige retningslinjer for valg av produkter fra Umbra, inkludert farge- og materialvalg, samt spesifikke produkter. Retningslinjene skal dekke tiltak som kan godkjennes av styret uten å være søknadspliktig til kommunen.

Retningslinjene vil sikre en ensartet og estetisk tiltalende løsning for balkonger og terrasser i sameiet, samtidig som de oppfyller kravene til sikkerhet og holdbarhet.

Ved å etablere disse retningslinjene kan styret effektivt godkjenne tiltak uten behov for individuell søknadsbehandling, noe som vil forenkle prosessen for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar de foreslåtte retningslinjene for valg av produkter fra Umbra på balkonger og terrasser i sameiet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar retningslinjer - spesifisert i vedlegg - for Pergola med duk som skjermer for sol og regn på balkong 6. etasje, K1A-H0603
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Vedtektsendring - pkt 12-1 slettes

Pkt 12-1 er ikke lenger relevant og utbygger har bekreftet at denne kan slettes.

12-1 Midlertidig bestemmelse i byggetiden for prosjektet «Sjøparken»

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 da pålegge seksjonseiere midlertidig eller permanent flytting av adkomster utomhus og kjørebaner, parkeringsplasser og boder i kjeller. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Kaldnes Brygge AS.

Forslag til vedtak:
Pkt 12-1 slettes i vedtektene.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Furuseth (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Furuseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Kveil (35 stemmer)

Marianne Aarhus Choquet (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Kveil

Steinar Thoresen

Marianne Aarhus Choquet

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jacob Ellefsen (35 stemmer)

Arne Morsund (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jacob Ellefsen

Arne Morsund

Styrets årsrapport

Årsrapport Sameiet Sjøparken Kaldnes Brygge – 2024

Denne årsrapporten gir en oversikt over styrets arbeid og utviklingen i sameiet gjennom 2024. Formålet er å informere beboerne om styrets aktiviteter, økonomiske forhold og planer for fremtiden. Styret har hatt en aktiv rolle i å sikre en god drift av sameiet og tilrettelegge for et trygt og trivelig bomiljø.

Styret har gjennom året gjennomført ukentlig gjennomgang av løpende oppgaver, avholdt ett årsmøte og åtte styremøter. Det har vært løpende kontroll og godkjenning av fakturaer, og reklamasjoner i fellesarealer har blitt fulgt opp mot Seltor. Gjenstående reklamasjoner vil bli behandlet under ettårsbefaringen i februar 2025.

Oppstartsarbeidet har vært krevende, særlig med en blanding av selveiere og utleieboliger. Sameiets 104 seksjoner eies av 126 seksjonseiere, har 56 leietakere fordelt på 44 utleieleiligheter (hvorav 8 er forvaltet av boligforvalter). Næringsseksjonen er solgt.

Kommunikasjonen med beboerne har foregått via Vibbo, e-post, SMS og telefon. Styret har publisert trivselsregler, temaer og nyhetssaker for å informere beboerne, og oppfordrer til bruk av Vibbo for å finne aktuell informasjon.

Statistikk viser at alle boliger har minst én bruker registrert på Vibbo. Det er registrert ca 500 meldinger fra beboere på Vibbo, samt 1035 innkommende e-poster (snitt: 1,4 per dag) og 1245 utgående e-poster (snitt: 3,4 per dag) på Styrets e-postkonto. Vedlikeholdsarbeidet har blitt planlagt via Vedlikeholds- og bærekraftsmodulen på Styrommet/OBOS, med løpende reparasjoner for å bevare fellesarealer og fasade. Småskader i gang og trappeløp vil bli utbedret etter ettårsbefaringen, og beboerne oppfordres til å melde fra om skader. Styret har fulgt opp og gjennomført serviceavtaler med leverandører. Renholdsavtalen med Cares AS har blitt utvidet til månedlig vask av sykkelområde, bodarealer og hoveddører, med to faste renholdere fra høsten 2024. Vaktmesteravtalen med vaktmester.no har blitt tilpasset våre behov, med ukentlig gjennomgang av rapport. Vesar har utført ekstratømminger ved innflytting og jule-/nyttårshelgen. Reforhandling av Telenor-avtalen har ført til reduksjon av internettkostnader per seksjon.

Det har vært noen negative hendelser, inkludert sykkeltyveri og hærværk på bodvegg/lås, som ble politianmeldt. Kamera ble montert ved sykkelparkeringen, og det har ikke vært nye hendelser etter dette. Enkelte klager på støy og enkelte andre utfordringer med har blitt fulgt opp direkte med seksjonseiere. Det var stor utvikling av bananfluer fra august til oktober, og tiltak ble iverksatt. Styret oppfordrer til korrekt avfallshåndtering.

Beboeraktiviteter har inkludert dugnadsvask av avfallscontainere med beboere i august, opprettelse av en trivselsgruppe for å arrangere sosiale tiltak, og ettårstreff med gløgg og boller i desember, med ca. 35 deltakere. Bistro Marina lånte ut lokaler gratis.

Årsregnskapet for 2024 inkluderer kommentarer til eventuelle vesentlige avvik fra budsjett, forklaring av økonomiske prioriteringer og status på felleskostnader. Budsjettet for 2025 vurderer fremtidige utgifter og eventuelle planlagte justeringer i felleskostnader.

Fremtidsplanene inkluderer kvartalsvis sosiale sammenkomster for å styrke fellesskapet, dugnad vår og høst, felles terrassevask, informasjon/aktiviteter ift avfallshåndtering for bedre sortering og hygiene, reforhandling av leverandøravtaler for kostnadseffektiv drift, for å nevne noen.

Konklusjonen er at 2024 har vært et aktivt år for styret med mange oppgaver, men også positiv utvikling i kommunikasjon, vedlikehold og beboerengasjement. Styret ser frem til et nytt år med videreutvikling av sameiet.





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 avhendning av fast eiendom (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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 musikk-anlegg 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. AVTREKKS-VIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

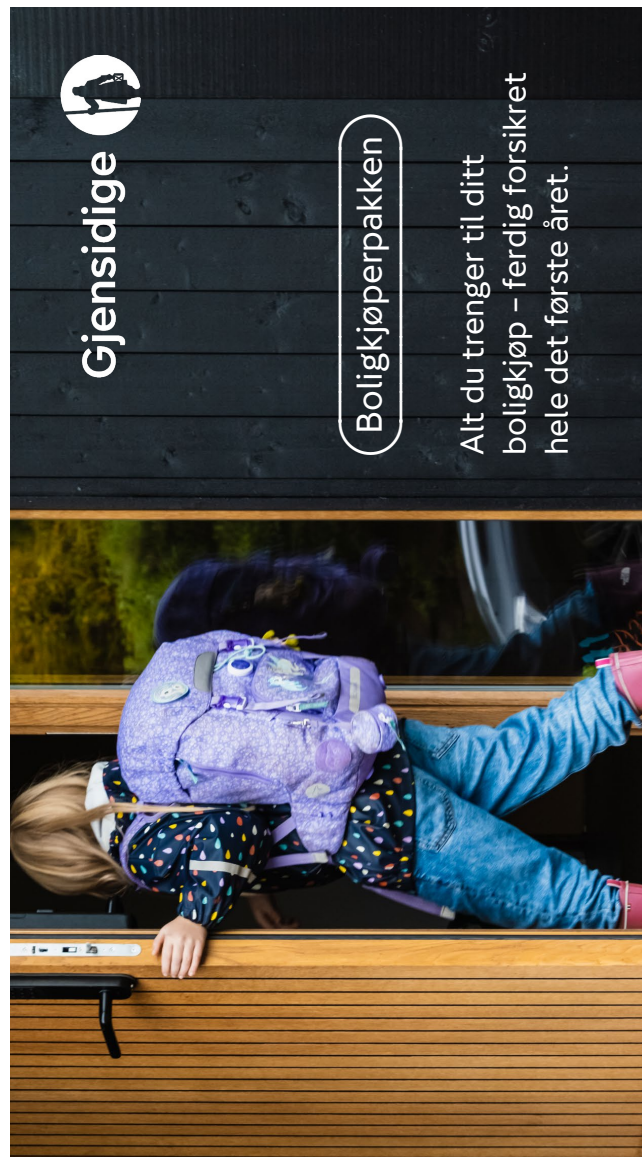
19. BRANNSTIGE, BRANN-TAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNS-LANGE og RØYK-VARS-LER 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 byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet 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 byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring 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!



Huseierne



Norsk takst



Norges Eiendomsmeglerforbund



EIENDOM NORGE
Boligmeglerforbundet

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll 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.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven 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!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven 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.

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 bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende 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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 MiniID.
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.

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 (hemmeilig) 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 budgiver 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

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 besiktiget 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 17.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no