EIENDOM
2005

BANEBAKKEN 39 - TØNSBERG

Banebakken 39, 3127 Tønsberg Prisantydning: kr 4 290 000,- + omk. Primærrom: 71 kvm BRA: 73 kvm Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL BANEBAKKEN 39

KORT OM EIENDOMMEN

Nyere, flott leilighet (2021) m/2 sov & romslig stue/ kjøkken - Garasje/p-plass m/lader - Vestvendt balkong - Gå til alt!

Oppdragsnummer	2230163 Gnr.: 1003, Bnr.: 365, Snr.: 27 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Banebakken 39, 3127 Tønsberg
Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 592,-
Totalpris inkl. omk.	4 398 592,-
Mnd. fellesutgift	3 225,-
P-rom/BRA	71 kvm/73 kvm
Antall soverom	2
Tomteareal	2106 kvm
Eierform tomt	Felleseiet tomt
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2021
Eierform	Eierseksjon
Energimerking	Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

AEG

AEG

PLANTEGNING

OPPDRAGSNUMMER
2230163

TYPE BOLIG
Leilighet, eierseksjon

EIER
Rigmor Føske

KORT OM EIENDOMMEN
Velkommen til Teieparken og Banebakken 39 - en tilnærmet ny leilighet med gjennomgående ny, flott standard! Her kan du flytte rett inn uten å måtte gjøre noe som helst.
Leiligheten har 2 romslige soverom, stor kjøkken og stue-løsning samt en sydvestvendt balkong mot fellesarealene.

Kort fortalt;
- Fordelaktiv beliggenhet tilbaketrukket i sameiet
- 2 soverom
- Vannbåren varme i alle gulv og varmtvannsforbruk (inkl akontobeløp i felleskostnader)
- Flott stue og kjøkken med en god og praktisk planløsning
- P-plass med elbillader, lokalisert nær heisen
- Bod i kjeller
- Lave felleskostnader med mye inkludert.
- Bo enkelt og nytt med gangavstand til ALT!
m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

ADRESSE
Banebakken 39
3127 Tønsberg
2. etasje

ADKOMST
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET
Banebakken og Teieparken ligger svært flott til umiddelbart ved gamle Teie Hovedgård og Færder videregående skole, samt en meget fordelaktig beliggenhet i et hyggelig nabolag like ved Kanalen over til Tønsberg sentrum.
Gang/sykkelavstand til Tønsberg sentrum med alle sentrumsfasiliteter og et rikelig utvalg med resturanter og utesteder langs Brygga.
Det er eget treningsenter ca 100 meter unna på Færder VGS. Kystkultursenteret, som ligger kun ca 200 meter unna, har også aktuelle aktiviteter å ta del i hvis man ønsker et variert kulturtilbud.

Teieparken er et nyetablert boligområde med flotte fellesarealer og romslige uteområder. Vel verdt et besøk!

Svært godt kollektivtrafikk rett utenfor døra med Buss 111 A og B hvert 15. min på hverdager.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Leilighet Eierseksjon, oppført i 2021

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Sameiet består av 64 seksjoner.
Blokka er bygget i murkonstruksjoner over støpte murer med betong som etasjeskillere.

INNHOLD
2.etg.: entré/gang, flislagt bad med dusjnisje, servantinnredning med opplegg til vaskemaskin, samt vegghengt wc. 2 soverom hvorav hovedsoverommet har walk-in-closet. Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til overbygget balkong.

Bod og garasjeplass i kjelleren.

ANTALL ROM
Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 71 kvm, Bruksareal: 73 kvm

2.Etasje: 71 / 73 kvm p-rom/BRA. Arealer er hentet fra salgsprospekt når leiligheten var ny, og kan avvike fra faktiske mål. Det er ikke tatt nye mål ved salg av leiligheten på nåværende tidspunkt.

MØBLERING / UTSTYR
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

STANDARD
Gjennomgående flott leilighet, tilnærmet ny, med normalt god standard. Her er det valgt enstavs eikeparkett på alle gulv (vannbåren varme under for god komfort) samt lyse og tidløse flater på vegger og gulv.
Moderne og slett kjøkkeninnredning med oppgraderte benkeplater i heltre eik, samt stilige fliser mellom overskap og kjøkkenbenk. Flisene er av typen fajansefliser importert fra Bayker i Italia av høy kvalitet.

Det er montert ny kjøkkenløsning/øy mot stua som er romdeler - perfekt som kontor eller frokostplass!
På alle vinduer er det montert solskjerming i form av plissegardiner (på soverommene er disse lystette).

For øvrig fin plass til stort spisemøblement og romslig plass til øvrige stuemøblement. Deilig balkong med fin sol fra formiddagen og utover dagen!

Delikat baderom med meget praktisk innredning. Oppgradert med skap på hver side av speilet for optimal lagringsplass på badet. Nøytrale og moderne fliser på gulv og vegger.

Soverommet/hovedsoverommet oppleves som lyst og romslig med en rekke med garderobeskap, samt egen walk-in med innredning.
For øvrig er det egen bod i byggets underetasje.

OPPVARMING
Det er vannbåren varme (fjernvarmeanlegg) i alle gulv i leiligheten, foruten badet som har elektriske varmekabler.

PARKERING
Det tilhører egen parkeringsplass i sameiets garasjekjeller, med heis opp til leilighetens etasjeplan.
Elbillader er montert på plassen (medfølger).

AREAL OG EIERFORM
Areal: 2 106 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE
Svært flotte fellesarealer og uteområder med spennende

arktiektur. Det er lagt vekt på en kombinasjon av historien for området, samt nye og moderne løsninger og utforming. Flotte lekeområder for barn samt gresslette for lek og moro.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra kommunal vei.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende.
Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST
Bygningen har ferdigattest datert 22.11.2022.

Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger utbyggergaranti med ca 3 år gjenstående.

DIVERSE OPPLYSNINGER
Sameie: Kikut Teieparken Sameie, Orgnr.: 826618612
Sameiet består av 64 seksjoner.
Ingen lån registrert for selskap.

Andel fellesformue: kr. 14320,-
Styregodkjennelse av ny eier: Nei

Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 7781078.

Det er et eget garasjesameie for garasjeplassene, hvor man betaler kr 300,-/mnd for plass. Dette er inkludert i de nevnte felleskostnader.

Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler.
Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.
Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det forefinnes konkrete regler om husdyrhold (tillatt med hund og katt så lenge disse er uten sjenanse), fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

PRISANTYDNING
4 290 000,- / Fellesutgifter: 3 225,- pr. mnd
Inkl. fjernvarme (akontobeløp kr 672), tv/nett, utvendig vedlikehold og forsikringer, heis, garasje (utgjør kr 300,- i eget sameie), snømåking, plenklipp, drift og styre i sameiet m.m.

BEREGNET TOTALKOSTNAD
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
---
108 592,- (Omkostninger totalt)
---
4 398 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning..

BETALINGSBETINGELSER
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT
Det er ikke utført tilstandsrapport ved salg av denne leiligheten. For ordens skyld informeres det om at det ikke er krav om tilstandsrapport.
Leiligheten har fortsatt garanti fra utbygger.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING
Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 1106 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING
Tryg Forsikring
Polisenummer: 7781078

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr. 1 020 552,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 3 673 985,-
Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

KONSESJON/ODEL
Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Provosjon 1,25 % av salgssum (kr 53.625,-)
Tilrettelegging (kr 16.950,-)
Innestående-fakturavederlag (Kr.3 100)
Kommunale opplysninger (Kr.1700)
Markedspakke (Kr.18 490)
Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.3 688)

ANDRE OPPLYSNINGER
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer i boligen medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING
Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.
Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/ servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG
Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

BANEBAKKEN 39

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Færder vgs. Linje 100, 116A, 116B	1 min 0.1 km	
Tønsberg stasjon Linje RE11	22 min 1.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	26 min	

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) 33 elever, 3 klasser	23 min 1.8 km
Færder videregående skole 750 elever	1 min 0.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	23 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Zeiner	11 min
Kaldnes brygge	11 min

> «Sentrumsnært, skogen, fritt»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

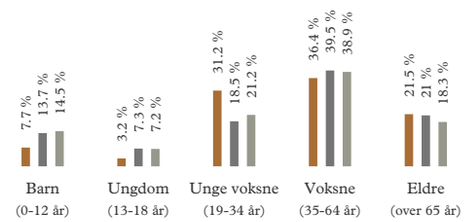
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Teie Hageby barnehage (1-5 år) 20 barn	7 min 0.5 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	9 min 0.8 km
Træleborg barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oseberg	11 min
Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

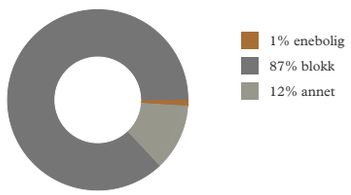
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Bryggerijordet Balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Fresh Fitness Tønsberg	11 min
Spenst Tønsberg	18 min

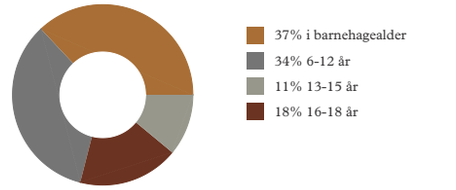
BOLIGMASSE



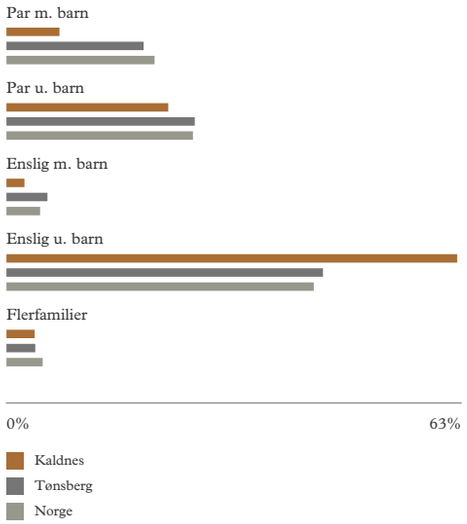
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	16 min
Apotek 1 Teie torg	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



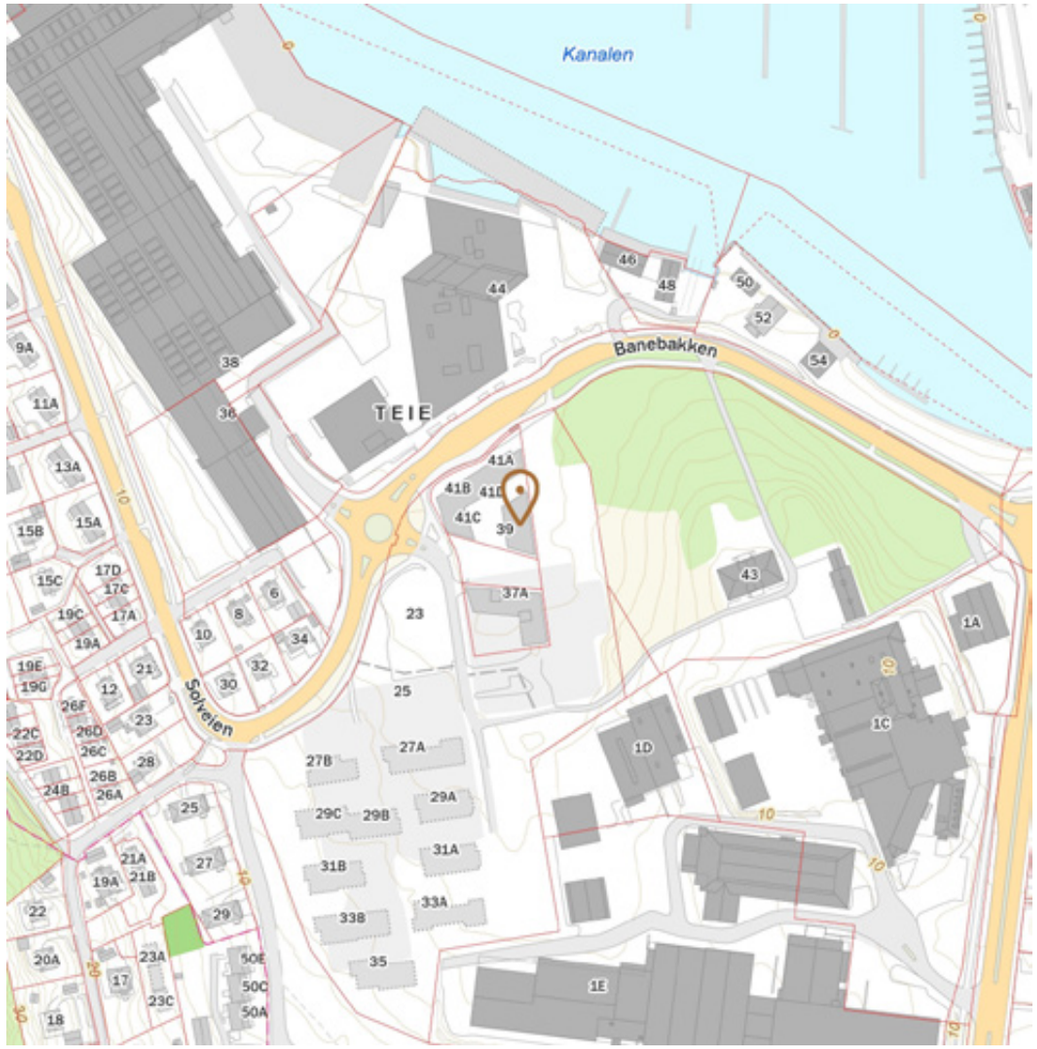
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Z Eiendom AS

Oppdragsnr.
2230163

Selger 1 navn
Rigmor Føske

Gateadresse
Banebakken 39

Poststed	Postnr
Tønsberg	3127

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År: 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 21498875

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230163

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen lader ved egen parkeringsplass type Zaptec

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230163

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230163

Tilleggskommentar

Småting som var oppdaget innen 1 -årsbefaring ble rettet opp umiddelbart etter- f. Eks en løs list, litt mangelfull maling på en taklist osv. Det gjenstår fremdeles en 3 års-periode der man kan melde evt. oppståtte forhold man vil reklamere på. Reklamasjoner rettes til Veidekke AS ved Anders Skattenborg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230163

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rigmor Føske	4d0b701fccd4b89afa65dfbff00c7366c7d0e16e	20.04.2023 08:29:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

nets

Document reference: 2230163

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Eliassen	Banebakken 41 A
Styremedlem	Tommy Arild Jensen	Banebakken 41 A
Styremedlem	Aud Bjugstad Reppen	Banebakken 41 B
Varamedlem	Elisabeth Benberg Normann	Thurmanns Gate 7
Varamedlem	Rune Tøndell	Selmers Gate 27

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Kikut Teieparken Sameie
Sameiet består av 64 seksjoner.
Kikut Teieparken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 826618612, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Banebakken 39
Banebakken 41

Gårds- og bruksnummer:
1003 365

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

Kikut Teieparken Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Sameiestyret for Kikut Teieparken ble etablert i februar 2021. Det første styret besto av Anders Wilhelmsen (styreleder), Sidsel Nachtstern (styremedlem) og Erik Eliassen (styremedlem). Vi takker Anders og Sidsel for innsatsen i den aktuelle perioden.
På sameieårsmøtet 20.september 2021 gikk Sidsel Nachtstern og Anders Wergeland ut av styret, etter eget ønske. Aud Bjugstad Reppen og Tommy Jensen ble valgt inn som nye styremedlemmer, mens Erik Eliassen fortsatte i styret og overtok styreledervervet. På årsmøtet ble det vedtatt ordensregler for Kikut Teieparken Sameie.
Styret har gjennomført totalt 14 styremøter i perioden februar til og med desember 2021. I tillegg har styreleder gjennomført til sammen 9 dialogmøter med OBOS-prosjektledelse i forbindelse med tilrettelegging for nye beboerne i Teieparken og for oppfølging av innmeldte reklamasjonssaker. Sameiestyret leverte til sammen større 13 reklamasjoner og

BESKYTTET

bekymringsmeldinger innen friste, i forbindelse med ettårskontroller som var varslet til januar 2022. Alle reklamasjoner er i kategorien Fellesareal Inne. Ettårskontroll uteareal Kikut Teieparken/Jakobsrød er utsatt til våren -22, i samråd med OBOS og Veidekke AS. Siden Kikut Teieparken var eneste brukere av garasjeanlegget i hele 2021, og i påvente av innflytting i Jakobsrød, har enkelte saker fra Garasjesameiet Teieparken blitt fulgt opp også i sammenheng med styre- og dialogmøtene for Kikut Teieparken Sameie.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 428 635.
Andre inntekter består i hovedsak av oppstartskapital innbetalt av seksjonseiere ved kjøp.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 738 794.

Resultat
Årets resultat på kr 689 841 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 689 842.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 for å dekke opp løpende drifts- og vedlikeholdsavtaler samt mindre beløp til uforutsett vedlikehold.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune
Hver enkelt seksjon faktureres direkte fra Tønsberg kommune.

Forsikring
Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 186 fra 63 655 (ikke et fullt år).
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt

BESKYTTET

forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kikut Teieparken Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 826 618 612, KUNDENR. 3325

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 135 893	0	-1 779 000	1 305 000
Ladepunkt		7 707	0	0	0
Andre inntekter	3	285 035	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 428 635**	**0**	**-1 779 000**	**1 305 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-8 400	-13 000
Styrehonorar		0	0	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	4	-7 950	0	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-120 313	0	-132 000	-135 000
Konsulenthonorar	5	-10 473	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-106 172	0	-370 000	-350 000
Forsikringer		-63 655	0	-65 612	-68 000
Kostnader sameie		-100 800	0	-175 000	-175 000
Energi/fyring		-173 197	0	-494 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-13 200	0	-11 520	-15 000
Andre driftskostnader	7	-143 034	0	-306 000	-169 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-738 794**	**0**	**-1 632 532**	**-1 090 000**
DRIFTSRESULTAT		**689 841**	**0**	**-3 411 532**	**215 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
ÅRSRESULTAT		**689 841**	**0**	**-3 411 532**	**215 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		689 841			

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557463601550 Signert EE, TA, ABR

KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE
ORG.NR. 826 618 612, KUNDENR. 3325

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 507	0
Kundefordringer		200	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 381	0
Andre kortsiktige fordringer	8	12 626	0
Energiavregning	9	217 008	0
Driftskonto OBOS-banken		763 511	0
SUM OMLØPSMIDLER		**997 233**	**0**
SUM EIENDELER		**997 233**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		689 841	0
SUM EGENKAPITAL		**689 841**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 388	0
Leverandørgjeld		105 186	0
Annen kortsiktig gjeld	10	169 817	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**307 391**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**997 233**	**0**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	115	0

Tønsberg, 2022
Styret i Kikut Teieparken Sameie

Erik Eliassen /s/	Tommy Arild Jensen /s/	Aud Bjugstad Reppen /s/
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	947 741
Felleskostnader likt	188 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 135 893**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gave fra OBOS	20 000
Regnskapskorrigeringer	35
Oppstarskapital	265 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**285 035**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 950.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 473
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 473**

Transaksjon 09222115557463601550 Signert EE, TA, ABR

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 979
Drift/vedlikehold VVS	-13 831
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 593
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 996
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-106 172**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 750
Vaktmestertjenester	-46 629
Renhold ved firmaer	-60 386
Andre fremmede tjenester	-2 250
Kontor- og datarekvisita	-17 929
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-1 425
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 529
Velferdskostnader	-1 337
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-143 034**

NOTE: 8
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm viderefakturert garasje og utomhussameie	12 626
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 626**

NOTE: 9
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-412 063
SUM INNTEKTER	**-412 063**

KOSTNADER

Techem	47 200
Fjernvarme	581 871
SUM KOSTNADER	**629 071**

SUM ENERGIAVREGNING	**217 008**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-169 817
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-169 817**

NOTE: 11
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 1/117 del av Teieparken Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Teieparken Garasjesameie som utgjør kr 13 430.

Transaksjon 09222115557463601550 Signert EE, TA, ABR

V E D T E K T E R

FOR

KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE

org. nr. 826 618 612

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kikut Teieparken sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.01.21

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 64 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1003 bnr 365 Tønsberg kommune.

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

- Boder
- Terrasser utendørs i 1. etasje

(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 seksjoneringssøknaden.

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

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

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

(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 reseksjonering 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting 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) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

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. Parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering parkering
Garasjeplassene ligger i egen anleggseiendom på gnr 1003 bnr 362 i Tønsberg kommune. Garasjeeiendommen har egne vedtekter.

4-2 Organisering boder
(1) Noen seksjoner har boder seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner, og noen boder ligger i anleggseiendommen/garasjeeiendommen. De respektive sameiene er ansvarlig for vedlikehold av bodene.

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, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig 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 innsekter 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 gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar) fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

Kostnader til forbruk av fjernvarme (oppvarming og varmt tappevann) skal fordeles etter målt forbruk dersom det er installert måler for hver seksjon. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes årlig.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

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.

(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 sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes 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 sjenanse 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 til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to 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) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. 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 ferdigstillelse av disse.

(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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

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 har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(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
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier 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 bebygd eller planlagt bebygd 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) 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.

VEDTEKTER

for

TEIEPARKEN GARASJESAMEIE

Gnr 1003 bnr 362 i Tønsberg kommune
Org.nr. 926 442 635

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 07.01.2021

§ 1
Navn

Sameiets navn er Teieparken garasjesameie, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg på Teieparken i Tønsberg kommune. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 1003 bnr 362.

Eiendomsgrensene for gnr 1003 bnr 362 fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter**.** Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på totalt antall parkeringsplasser i sameiet, samt at fellesarealet er satt til å gjelde en del for hvert av boligsameiene. I tillegg er private boder satt til en brøkdel pr. bod.

Kikut Teieparken sameie, gnr 1003 bnr 365	1/117
Jakobsrød Teieparken sameie, gnr 1003 bnr 366	1/117
Parkeringsplasser (74 private p-plasser)	74/117
Boder (41 private boder)	40/117

§ 4
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommen som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer: gnr 1003 bnr 365 eller gnr 1003 bnr 366.

Salg av sameieandel skal meldes til sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser, boder og deler av garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 1. Ajourhold av vedlegget anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper. Areal som ikke er oppmerket parkeringsplass eller bod er fellesareal og eies av boligsameiene med en del hver.

Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Bruksrett til parkeringsplass overføres/selges sammen med den seksjonen/andelen den/de er knyttet til i Kikut Teieparken Sameie og Jakobsrød Teieparken Sameie. Bruksretten til parkeringsplass kan overføres/selges utenom salg av seksjonen, men kun til eiere av seksjon i Kikut Teieparken Sameie og Jakobsrød Teieparken Sameie. Parkeringsplasser kan leies ut internt i sameiene. Salg og utleie skal meldes til Sameiets styre.

§ 8
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Evt. valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst

3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10
Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Vervet som møteleder skal gå på omgang slik at hver Sameier kan kreve å være møteleder hvert fjerde år.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
3) endring i Bruksplanens fordeling av p-plasser og/eller boder.
4) endring i denne bestemmelse

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

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

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer med inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at styret er representert med styremedlemmer fra hvert av boligsameiene. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de utpekte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13
Ordensregler

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

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen, men likevel slik at den enkelte sameier vedlikeholder bodene som sameieren iht. bruksplanen, har disposisjonsrett over. Den enkelte sameier skal herunder vedlikeholde bodenes dør, lås og nettingvegger.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, og andre installasjoner som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles etter følgende brøk:

- Kikut Teieparken sameie 12/92
- Jakobsrød Teieparken sameie 6/92
- Parkeringsplasser 74/92

Eiere med rettighet til bod betaler ikke felleskostnader til garasjesameiet.

Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig felleskostnader til sameiet. Felleskostnader fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte sameier.

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den sameier eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til parkering betales med et månedlig fast beløp pr plass.

Kostnader til sameiernes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Sameier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Revisor

Sameiet kan velge statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

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

VEDTEKTER

for

TEIEPARKEN UTOMHUSSAMEIE

Gnr 1003 bnr 363 i Tønsberg kommune
Org.nr 926 442 678

§ 1
Navn

Sameiets navn er Teieparken utomhussameie, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter felles utomhuseiendom på gnr 1003 bnr 363 i Tønsberg kommune.

Eiendomsgrensene for gnr 1003 bnr 363 fremgår av eiendomskartet som inngår i disse vedtekter.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i Kikut Teieparken Sameie, gnr. 1003 bnr. 365 og Jakobsrød Teieparken Sameie, gnr. 1003 bnr. 366, er forpliktet til å være sameiere i Teieparken utomhussameie.

Sameiebrøk er basert på totalt antall seksjoner i hvert sameie. Det er 96 seksjoner i Kikut Teieparken Sameie og Jakobsrød Teieparken Sameie. Det vil si at hver sameier har en brøk tilsvarende 1/96.

§ 4
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommen (og øvrige arealer) som er felles for Kikut Teieparken Sameie og Jakobsrød Teieparken Sameie.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameierne disponerer eiendommen i fellesskap, og ingen har enerett til bruk av spesielle deler av eiendommen. Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

På eiendommen tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.

Sameiet har drifts-, vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for alt felles utomhusareal.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom uten forutgående samtykke fra Sameiet.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan ikke pantsette eller selge sin sameieandel.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøte.

Sameierne representeres ved styret i de respektive eierseksjonssameiene. Styret i eierseksjonssameiene utøver sameiernes forslags-, tale- og stemmerett. Styret i eierseksjonssameiene kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøte.

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

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøte. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøte behandle:

5. Styrets årsrapport,
6. Årsregnskap,

7. Valg av styremedlemmer
8. Valg av styreleder,
9. Evt. valg av revisor,

Årsrapport, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøte.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Sameierne representeres ved styret i de respektive eierseksjonssameiene. Sameierne har 1 stemme hver ved avstemming i sameiermøte.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøte beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Sameiet kan velge ekstern møteleder.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

b) endring i vedtektene
c) endring av driftskartet for arealer utenfor sameiets eiendom (se § 2.)
c) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
d) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
f) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14. (se likevel § 3.)
3) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
Sameiermøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøte blant de utpekte styremedlemmene. Det bør tilstrebes at styret består av styremedlemmer i Kikut Teieparken Sameie og Jakobsrød Teieparken Sameie.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøte har truffet vedtak om det, kan styret engasjere andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

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

§13
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes:
g) eiendomsforsikring, jf § 17
h) driftskostnader knyttet til vaktmester, service og vedlikehold av sameiets eiendom og eiendeler. Samt arealer nevnt i § 2
i) skjøtsel av grøntarealer
j) offentlige avgifter
k) energikostnader
l) vintervedlikehold
m) kostnader til konsulenter, forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel er overlevert.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Sameiet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

§ 16
Forsikring

Dersom det er behov for det, skal eiendommen holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 17
Revisor

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18
Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 19
Sameieloven

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

VEDTEKTER

for

TEIEPARKEN GARASJESAMEIE

Gnr 1003 bnr 362 i Tønsberg kommune
Org.nr. 926 442 635

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 07.01.2021. Endret på ordinært årsmøte i 2022

§ 1
Navn

Sameiets navn er Teieparken garasjesameie, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg på Teieparken i Tønsberg kommune. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 1003 bnr 362.

Eiendomsgrensene for gnr 1003 bnr 362 fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter**.** Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på totalt antall parkeringsplasser i sameiet, samt at fellesarealet er satt til å gjelde en del for hvert av boligsameiene. I tillegg er private boder satt til en brøkdel pr. bod.

Kikut Teieparken sameie, gnr 1003 bnr 365	1/117
Jakobsrød Teieparken sameie, gnr 1003 bnr 366	1/117
Parkeringsplasser (74 private p-plasser)	74/117
Boder (41 private boder)	41/117

§ 4
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommen som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende). Etter skriftlig søknad til Sameiestyret kan det imidlertid gis anledning til oppheng av skiboks over egen parkeringsplass, hvis styret avgjør at dette ikke kommer i konflikt med teknisk infrastruktur. I tillegg til andre forhold er det eksempelvis et krav om en minimumsavstand fra sprinklerdyser på min 0,5 m. Etter godkjenning av et skiboksoppheng, skal montering alltid gjennomføres av Sameiets vaktmestertjenester.

Lading av elbiler tillates bare ved bruk av godkjente, fastmonterte ladestasjoner. Sameiets standard og felles ladeløsning skal derfor alltid benyttes. Sameiet har et såkalt balansert anlegg for elbillading. De som ønsker å montere lader til elbil må bruke sameiets godkjente ladere og delta i Sameiets felles målesystem for strømavlesning. Strømforbruket for lading på den enkelte parkeringsplass belastes Sameiets felles strømforbruk, avleses digitalt etter nærmere avtale i det enkelte sameie som inngår, og internfaktureres den enkelte bruker via Sameiets regnskapsfører. For øvrig henvises det til regelverk fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer: gnr 1003 bnr 365 eller gnr 1003 bnr 366.

Salg av sameieandel skal meldes til sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser, boder og deler av garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 1. Ajourhold av vedlegget anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper. Areal som ikke er oppmerket parkeringsplass eller bod er fellesareal og eies av boligsameiene med en del hver.

Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Bruksrett til parkeringsplass overføres/selges sammen med den seksjonen/andelen den/de er knyttet til i Kikut Teieparken Sameie og Jakobsrød Teieparken Sameie. Bruksretten til parkeringsplass kan overføres/selges utenom salg av seksjonen, men kun til eiere av seksjon i Kikut Teieparken Sameie og Jakobsrød Teieparken Sameie. Parkeringsplasser kan leies ut internt i sameiene. Salg og utleie skal meldes til Sameiets styre.

§ 8
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Evt. valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10
Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Vervet som møteleder skal gå på omgang slik at hver Sameier kan kreve å være møteleder hvert fjerde år.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
3) endring i Bruksplanens fordeling av p-plasser og/eller boder.
4) endring i denne bestemmelse

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

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

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer med inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at styret er representert med styremedlemmer fra hvert av boligsameiene. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de utpekte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13
Ordensregler

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

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen, men likevel slik at den enkelte sameier vedlikeholder bodene som sameieren iht. bruksplanen, har disposisjonsrett over. Den enkelte sameier skal herunder vedlikeholde bodenes dør, lås og nettingvegger.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, og andre installasjoner som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles etter følgende brøk:

- Kikut Teieparken sameie 12/92
- Jakobsrød Teieparken sameie 6/92
- Parkeringsplasser 74/92

Eiere med rettighet til bod betaler ikke felleskostnader til garasjesameiet.

Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig felleskostnader til sameiet. Felleskostnader fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte sameier.

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den sameier eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til parkering betales med et månedlig fast beløp pr plass.

Kostnader til sameiernes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Sameier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Revisor

Sameiet kan velge statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

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

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Eliassen	Banebakken 41 A
Styremedlem	Vivi-Ann Haug	Banebakken 37A
Styremedlem	Terje Sæther	Banebakken 41 B
Styremedlem	Tor Arne Wølner	Banebakken 37A

Generelle opplysninger om Teieparken Garasjesameie
Teieparken Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926442635, og ligger i TØNSBERG kommune.

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

Teieparken Garasjesameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets har ingen revisor.

Styrets arbeid
Garasjesameiet Teieparken var i perioden 2021 til april 2022 et rent interimstyre med bare OBOS-representanter. Høsten 2021 gikk Erik Eliassen inn i interimstyret, da som valgt representant fra sameiestyret Kikut. Hensikten var å koordinere det pågående reklamasjonsarbeidet i Teieparken overfor utbygger på en mer oversiktlig, helhetlig og effektiv måte. Han gikk da inn som styreleder, i påvente av at beboerne i Jakobsrødsameiet skulle flytte inn og etablere beboersameie. I praksis falt derfor nesten alt styrearbeid i denne perioden på styreleder. Reklamasjonssakene ble i perioden ivaretatt i kombinasjonen Kikutsameiet/Garasjesameiet, siden garasjeanlegget i denne fasen kun gjaldt Kikuts beboere. En rekke reklamasjonsaker i garasjen ble fremmet i denne perioden, og flere større saker ble fulgt opp. De fleste sakene fra denne fasen er nå løst.

Etter at det nye sameiet i Jakobsrød ble etablert ble hele garasjeanlegget slått sammen til en felles sameieenhet. Årsmøte 2022 ble gjennomført digitalt på grunn av tidens strenge koronarestriksjoner. Da ble interimstyrets vedtekter endret og tilpasset beboersameiets behov. Ordensregler ble også etablert. I tillegg til styreleder, ble det på sameiets første årsmøte valgt inn en ny representant fra Kikut, og to nye styremedlemmer fra Jakobsrødsameiet. Vektingen av styrerepresentasjon skal gjenspeile fordelingen på andeler i de to sameiene (2/3-Kikut og 1/3 Jakobsrød). Siden styreleder har vært fra Kikut, med mulighet for dobbeltstemme ved stemmelikhet, så anses denne vektingen for noenlunde oppfylt. Siden konstituering i april/mai 2022 har Garasjesameiet i 2022 gjennomført 3 styremøter. I tillegg har det vært egne arbeidsmøter tilknyttet spesielle tiltak og fellesprosjekter.

Fokus på arbeidsoppgavene i det nye beboerstyrte sameiet har vært å etablere en god og effektiv driftsmodell og følge opp serviceavtaler og reklamasjonsaker innenfor det som er Garasjesameiets naturlige ansvarsområde. Flere samarbeid- og serviceavtaler er inngått i perioden, blant annet på el-ladesystemet. Flere av avtalene som ble inngått av OBOS i interimstyrefasen er nå under revisjon. Blant de tidlige reklamasjonssakene er wifi, nye aquadren-løsninger for å håndtere vannansamlinger ved mye nedbør, digitale låser, aquaalarmer og oppgradering av luftrensing de viktigste. Disse er stort sett løst eller under overvåking. Styret jobber fortsatt aktivt med flere større reklamasjonssaker som uhensiktsmessig garasjeport, feil plassering av varmekabler i innkjøringen og feil og mangler på sensorbasert styring av taklys. Styret har også gjennomført dugnader når det gjelder vedlikehold og renhold i garasjen, som støvoppsamling, vannoppsuging og garasjevask. Styret har i samarbeid med OBOS forvaltning utviklet en modell for håndteringen av strømforbruk ladere, som nå består av 22 ladeenheter, og et eget system for avlesning og internfakturering av ladestrøm.

Høsten 2022 fikk Garasjesameiet overdratt en ukurant p-plass som etter hvert skal bli omgjort til en tilpasset kombinasjon av fellesbod/ryggeløsning for garasjeplassene rett overfor p-plassen. Styret har også kjøpt inn en batteridrevet støvoppsamler for mindre vedlikehold mellom hovedøktene med garasjevask og vannoppsamlinger, og har i perioden også vedtatt innkjøp av en vannoppsamler for nødvendig vedlikehold. Styret jobber med etablering av en egen bod/lagringsplass for utstyret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 185.147, -

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. I hele 2022 har lysene i taket alltid stått på, fordi det har vært feil på lyssensorer. Dette er nå fikset og det antas et noe lavere forbruk av strøm i 2023 som følge av dette.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teieparken Garasjesameie. Styret vil vurdere forsikringsavtalene i 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning på kr 20,- (fra kr 180,- til kr 200,-) per garasjeplass i felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TEIEPARKEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 926 442 635, KUNDENR. 2457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	275 912	152 947	299 000	316 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**275 912**	**152 947**	**299 000**	**316 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	0	-5 640	-7 050
Styrehonorar	4	-40 000	0	-40 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-24 825	-15 625	-30 000	-31 500
Konsulenthonorar	5	797	-6 369	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-36 690	-12 931	-30 000	-86 000
Forsikringer		-22 319	-13 712	-20 000	-20 000
Energi/fyring		-34 417	-11 505	-20 000	-30 000
Andre driftskostnader	7	-18 605	-2 144	-46 500	-12 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-181 698**	**-62 286**	**-197 140**	**-242 050**
DRIFTSRESULTAT		**94 214**	**90 661**	**101 860**	**73 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	273	0	0	0
Finanskostnader		0	-1	0	0
RES. FINANSINNT. /-KOSTNADER		**273**	**-1**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**94 487**	**90 660**	**101 860**	**73 950**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		94 487	90 660		

TEIEPARKEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 926 442 635, KUNDENR. 2457

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		630	0
Forskuddsbetalte kostnader		593	0
Driftskonto OBOS-banken		204 786	104 090
SUM OMLØPSMIDLER		**206 009**	**104 090**
SUM EIENDELER		**206 009**	**104 090**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		185 147	90 660
SUM EGENKAPITAL		**185 147**	**90 660**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 010	1 960
Leverandørgjeld		15 852	-35
Annen kortsiktig gjeld		0	11 505
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 862**	**13 430**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**206 009**	**104 090**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 22.03.2023
Styret i Teieparken Garasjesameie

Erik Eliassen /s/ Vivi-Ann Haug /s/

Terje Sæther /s/ Tor Arne Wølner /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	276 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**276 472**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader tomme leieforhold	-560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**275 912**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	797
SUM KONSULENTHONORAR	**797**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 391
Kostnader dugnader	-300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-36 690**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-14 331
Andre fremmede tjenester	-173
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-18 605**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	273
SUM FINANSINNTEKTER	**273**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7821690. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

HUSORDENSREGLER FOR

KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE

1. FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

For å skape og videreutvikle et godt bomiljø i Kikut Teieparken sameie skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene.

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal og boder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

Garasjeanlegg og uteområder får egne sameier og vil bli ivaretatt gjennom et koordinert samarbeid mellom sameiene Kikut Teieparken og Jakobsrød Teieparken. Felles garasjeanlegg og uteområde får egne vedtekter og ordensregler.

2. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Kikut Teieparken sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen, i medhold av Lov om eierseksjoner.

3. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN

Nye beboere skal ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til dørklokke og postkasse. Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt/navnelapper. Kontaktinformasjon mellom beboere og styret skjer fortrinnsvis gjennom

Vibbo. Ved utleie av leiligheter plikter seksjonseier å gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for Kikut Teieparken sameie.

4. HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJON/ LEILIGHET

Støy

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl. 23 og kl. 07 må alle beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Husk at det er lytt, og i betong forplanter lyden seg til mange naboer. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer. Nabovarsel fritar ikke at det skal være ro og orden mellom kl.23:00 og 07:00.

Tepper og tørking av tøy

Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås.

Grilling på terrasser og balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

Kjøkkenvifte

Alle leiligheter er tilkoblet et sentralt ventilasjonssystem med sentralt avtrekk. Det betyr at kjøkkenventilator må være uten innebygget motor/vifte. Ventilator kjøpes i samråd med styret. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser eller montering av parabolantenner. Platene på fasadene er svært sårbare for inngrep. Styret skal generelt godkjenne alle typer fasadeendringer. Ved brudd på bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler bør alltid være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer i form av støy, lukt mm.. Innenfor sameiets fellesarealer skal hunder være i bånd og alltid være under kontroll. Alle ekskrementer etter hund og katt skal fjernes umiddelbart. Hunder skal ikke markere/urinere på fellesområder.

6. SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall og papir kastes i søppelbeholderne på sameieområdet. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppelbeholderne. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Tønsberg kommunes avfallssystem. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes opp i beholderne og containerne må ikke fylles opp så mye at søppel havner utenfor. Ved overtredelser av søppelhåndteringen må seksjonseier dekke eventuelle omkostninger som følge av ekstraarbeid for vaktmester.

7. FELLESOMRÅDER

Innvendig

Sko, leker, sportsutstyr, planter og pynt o.l. skal ikke plasseres i oppgangene. De må enten tas med inn i egen leilighet/bod. Dette grunnet renholdet, brannfaren, tilgjengelighet for brannvesen og syketransport, og et generelt ønske om ryddige fellesområder. Sykler parkeres i sykkelstativene i garasjeanlegget, eller ute i fellesområdet.

Det er ikke tillatt å plassere møbler og andre gjenstander i bodkorridorene i kjelleretasjen. Løse gjenstander i oppganger og kjellerganger blir fjernet uten forvarsel, for seksjonseiers regning. Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Utvendig

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt.

8. BILFRIE GANGVEIER

Gangveiene er bilfrie.

9. GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING

Et garasjesameie er etablert med et eget styre. Det vil bli utarbeidet egne ordensregler for garasjeanlegget, som fra 2022 blir felles for de to sameiene Kikut Teieparken og Jakobsrød. I mellomtiden gjelder de eksiterende vedtektene for garasjesameiet.

Sameiet Kikut Teieparken/2021/Styret

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 22/164316

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
22.11.2022	1672/22

Obos Nye Hjem AS
Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS
0129 OSLO

Banebakken 39 og 41 a, b, c og d - 1003/365 og 1003/362 - oppføring av to leilighetsbygg - Ferdigattest

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

Søker:	Spir Arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 TØNSBERG			
Tiltakshaver:	Obos Nye Hjem AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO			
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	1003	365		
Bygningsnummer:	300736924 Banebakken 41A, B,C, og D 300736928 Banebakken 39 300736918 Parkeringskjeller			
Bruksenhet:				
Bygningstype:	Boligbygg			
Tiltakstype:	Nybygg			
Arkivsaksnummer:	20/24820			
Vedtaksnummer:	DFUB 656/18	Rammetillatelse		
	8.3.2019	Endring av rammetillatelse		
	DFUB 347/19	Igangsettingstillatelse 1		
	DFUB 618/19	Igangsettingstillatelse 2		
	DPB 88/21	Midlertidig brukstillatelse bygg		
	DPB 1321/21	Midlertidig brukstillatelse uteområder		
	DPB 1672/22	Ferdigattest		

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	22.11.2022	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,*

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 21/145106

Vedtaksdato	Saksnummer
24.09.2021	1321/21

Spir Arkitekter AS
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Banebakken 39 og 41 a, b, c og d - 1003/365 og 1003/362 - oppføring av to leilighetsbygg - Midlertidig brukstillatelse (uteområder)

Søker:	Spir Arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 TØNSBERG		
Tiltakshaver:	Obos Nye Hjem AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO		
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	
	1003	365	
Bygningsnummer:	300736924		
Tiltakets formål:	Bolig		
Tiltakets art:	Nybygg		
Arkivsaksnummer:	20/24820		
Vedtaksnummer:	Rammetillatelse	DFUB 656/18	

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter **Park - felt F02, F01 og F_ lek.**
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
   - Opparbeidelse av felt B3. Frist: 1.5.2022

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

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	24.09.2021	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 21/5929

Vedtaksdato	Saksnummer
19.01.2021	

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	19.01.2021	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Obos Nye Hjem AS
Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS
0129 OSLO

Banebakken 39 og 41 a, b, c og d - 1003/365 og 1003/362 - oppføring av to leilighetsbygg
Midlertidig brukstillatelse (erstatter mb av 18.1.20, rettet gbnr)

Søker:	Spir Arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 TØNSBERG	
Tiltakshaver:	Obos Nye Hjem AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO	
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**
	1003	169
Bygningsnummer:	300736924 300736928 300736918	
Bruksenhet:	Alle	
Tiltakets formål:	Bolig	
Tiltakets art:	Nybygg	
Arkivsaksnummer:	20/24820	
Vedtaksnummer:	Ramme	DFUB 656/18

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter felt B2 i reguleringplanen
    - Banebakken 41 a,b,c og d - bygningnummer 300736924
    - Banebakken 39 – bygningsnummer 300736928
    - Garasjekjeller - bygningsnummer 300736918
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
    - Opparbeidelse av felt B3. Frist: 1.5.2022

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

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 EiendomNorge.

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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

EIENDOM
2005

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Banebakken 39, 3127 Tønsberg Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

_____

_____

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

_____

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

_____

_____

_____

_____

_____

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 2230163

Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.04.2023 21:29

Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53
Epost larsole@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy