



EIENDOM
2005



Kaldnes brygge - Rålekker eierleilighet fra 2021 i 5. etg.

Rambergveien 20A, 3115 Tønsberg

Prisantydning: kr 4 750 000,- + omk.

Primærrom: 60 kvm

BRA: 64 kvm

Eiendomstype: Leilighet - selveier



*“For meg er alle
boligsalg like viktige
– jeg gjør ikke
forskjell på folk!”*

Jesper Snekkestad

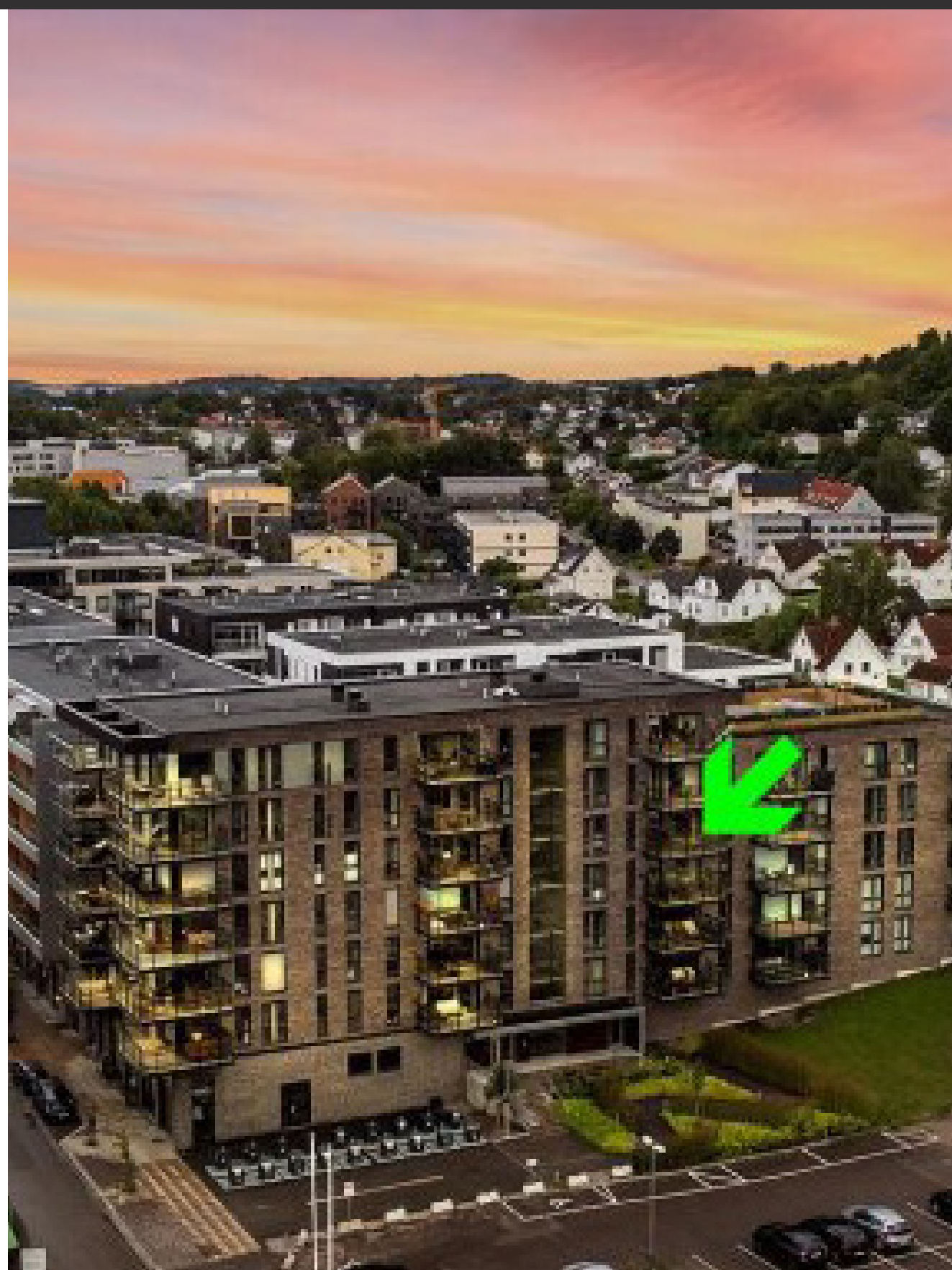
Eiendomsmegler/Partner - MNEF

Epost: jesper@z-eiendom.no

Mobil: 90 85 25 27

Med mine 27 år som eiendomsmegler, og hele tiden i Tønsberg distriktet, har jeg opparbeidet meg en rik kunnskap og uvurderlig erfaring for kundene om boligmarkedet i nærmiljøet. Jeg er født og oppvokst på Nøtterøy og i Tønsberg og er opptatt av at mine kunder skal følge seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen enten du er kjøper eller selger.

Tross min lange erfaring, er jeg fremdeles sulten på nye gode salg og fornøyde selgere og kjøpere. Jeg er svært opptatt av faglig leveranse og at kundene mine skal oppleve en trygg og sikker prosess. Jeg lever av fornøyde kunder, anbefalinger og et godt håndverk. Jeg utfører derfor alle deler av oppdraget selv, og setter av nok tid til hvert enkelt oppdrag.





KORT OM EIENDOMMEN

Rålekker eierleilighet fra 2021 i 5. etasje med utsikt
Stor, solrik og vestvendt balkong
2 soverom
Garasjeplass!

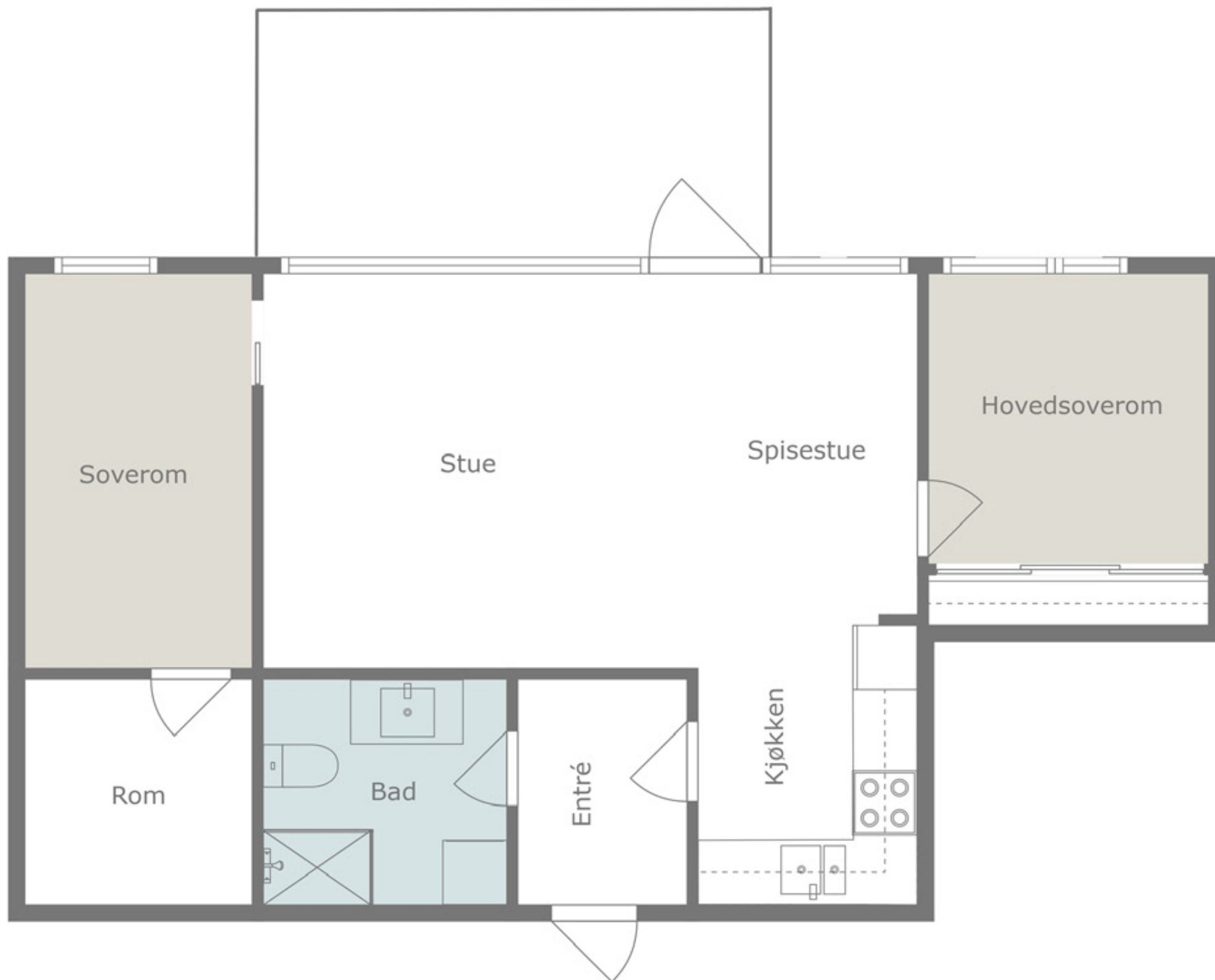
Oppdragsnummer 2230317
Gnr.: 1003, Bnr.: 351, Snr.: 42 i Tønsberg kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Rambergveien 20A, 3115 Tønsberg
Prisantydning 4 750 000,-
Omkostninger 128 092,-
Totalpris inkl. omk. 4 878 092,-
Mnd. fellesutgift 3 007,-

P-rom/BRA/BTA 60 kvm/64 kvm/ kvm
Antall soverom 2
Tomteareal 2406 kvm - fellestomt
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Leilighet
Byggeår 2021
Eierform Eierseksjon

Energimerking Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D









MEGLERS VURDERING

Ved Kaldnes brygge har vi nå har gleden av å presentere en mulighet for deg som setter høye krav til hvor du vil bo - eller feriere!

Leiligheten ligger i 5. etasje, suverent plassert mot Byfjorden i boligsameiet Dockside 5. Fra en stor og i sin helhet overbygget og balkong på 11 m² mot vest kan man i dag nyte orkesterplass og vakkert utsyn over Byfjorden, byen og nærmiljøet ved Kaldnes brygge samtidig som man ligger svært gunstig plassert med tanke på solforhold både ettermiddag og til sent ut på kvelden. Det er planlagt ny bebyggelse i området hvor det må påregnes at utsikten vil bli påvirket.

Leiligheten er oppført i 2021 og fremstår med en godt utnyttet planløsning og et helhetlig materialvalg i delikate farger. Hver kvadratmeter er flott utnyttet og leilighetens utforming gjør den lys og åpen. Gulvvarme i alle rom sørger for ypperlig komfort! Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon er både økonomisk lønnsomt og har stor betydning for inneklimaet. Stuen og spisestuen er romslig og har åpen løsning mot tilbaketrunket og velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer. Videre tilbyr leiligheten et romslig og delikat bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og vaskeromsløsning, to soverom orientert ut mot sjøen og en praktisk entre. Leiligheten har i tillegg to bodar. Den ene ligger innenfor et av soverommene, mens bod i byggets kjelleretasje gir god oppbevaringsplass til det man ikke trenger å oppbevare til daglig bruk inne i leiligheten.



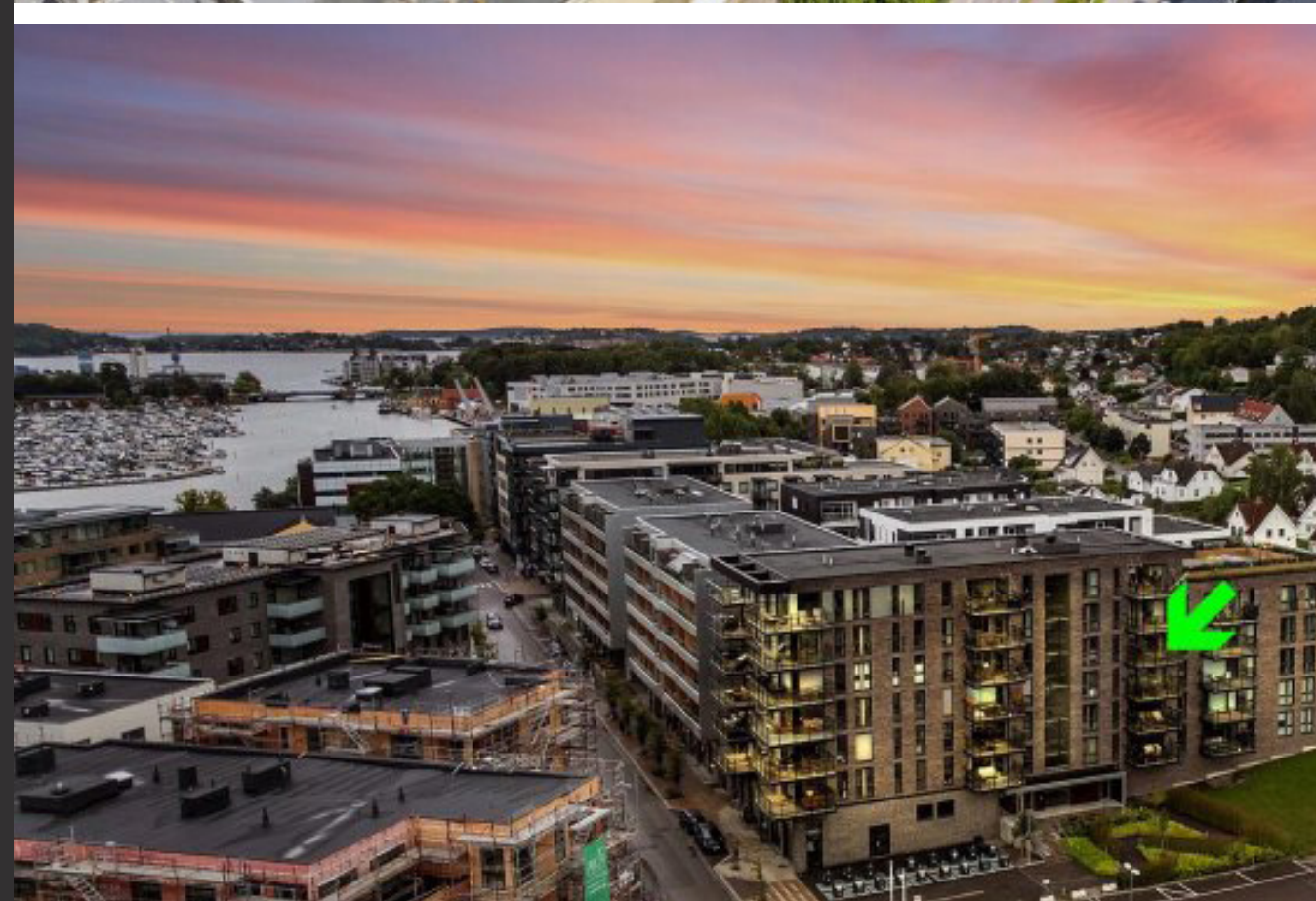


MEGLERS VURDERING (FORTS.)

Bilen din kjører du rett inn i byggets parkeringshus på bakkeplanet hvor det medfølger garasjeplass til leiligheten. Herfra går det med videre med heis direkte opp til boligen.

På Kaldnes Brygge kan du leve det enkle liv uten hverken snømåking eller gressklipping. Gangbroen mellom Kaldnes Brygge og Tønsberg brygge binder bydelene sammen, og Kaldnes er blitt en naturlig forlengelse av Tønsberg sentrum. Ta del i det urbane bylivet i Norges eldste by, eller nyt den flotte skjærgården rundt Nøtterøy og Tjøme. Kaldnes brygge har nå også fått sin egen bystrand som ligger kun et drøyt steinkast fra leiligheten!

Velkommen til en leilighet med beliggenhet og løsninger vi er sikre på vil begeistre!









KORT FORTALT

- Selveierleilighet med gjennomgående planløsning
- Nyoppført i 2021 med moderne og tidsriktige løsninger
- Misunnelsesverdig utsikt og ypperlige solforhold
- Stor vestvendt balkong på 11 m² med sol til sent ut på kvelden i sommerhalvåret
- Egen garasjeplass i byggets P-hus klargjort for montering av elbillader.
- Arealeffektiv leilighet med alt på ett plan - hver kvadratmeter er flott utnyttet!
- Store og høyreiste vinduer slipper inn massevis av dagslys og flott utsyn
- Spisestue og stue i åpen løsning med tilbaketrukket kjøkken med integrerte hvitevarer
- To soverom inkludert romslig hovedsoverom
- Delikat baderom med flislagte vegger og flislagt gulv
- Bod både innvendig i leiligheten og på kjellerplanet
- Energivennlig oppvarming fra vannbårent varmeanlegg gir herlig bo komfort
- Balansert ventilasjon m/gjenvinning
- Delikat en stavs lys eikeparkettgulv i alle rom - alle rom med gulvvarme
- Heis direkte ned til medfølgende garasjeplass
- Utstrakt bruk av påkostet solskjerming med utvendig elektriske screens m/sol-/regnsensor
- Småbåthavn på Kaldnes brygge og få steinkast til kommunal småbåthavn i Ollebukta
- Eiere av boliger ved Kaldnes brygge kan kjøpe/leie båtplass når disse evt. er ledige/tilbys
- Perfekt for deg som ønsker alt innen gangavstand
- Ingen boplikt
- "Nyboligfølelse - flytt rett inn"!





BELIGGENHET

Kaldnes Brygge har en sentral beliggenhet i Tønsberg by i brygge-/sjømiljøet vis av vis "Brygga" i Tønsberg.

Leiligheten ligger i et sentrumsnært boligområde ved Kaldnes brygge i Tønsberg kommune. Gangbroen tar deg direkte over til alle byens fasiliteter, og selve Kaldnes brygge har også sine tilbud med spisesteder, dagligvareforretning og ulike kulturtilbud.

I tillegg er det kort vei til Teie torv, samt Teieskogen med flotte turområder, noe som gir god rekreasjon året rundt. Kort vei også til treningssenter på Ramdal.

Kaldnes brygge er i stadig utvikling, og det er blant annet en egen bystrand m/park i forbindelse med videre utbygging. På Kaldnes brygge bor du i bydelen som knytter Nøtterøy og Tønsberg sammen på en naturlig måte, med den praktiske gangbroen. Grønne parker gir trivelige uteoppholdsarealer for små og store og hvor du har båtliv og badeliv rett utenfor døren. Småbåthavn på området ligger bare noen få skritt fra leiligheten. Kommunal båthavn i Ollebukta ligger kun få minutter til fots.

Kaldnes brygge er blitt en ny, svært moderne og urban bydel i spennende kontrast til den gamle bebyggelsen på andre siden av broen. Gjennom å velge flere arkitekter får man flere uttrykk og former som igjen vil gjøre dette til en av Norges mest spennende bydeler. En bryggevandring langs Tønsberg brygge i det gamle sjøbodkvartalet og modernistisk arkitektur på Kaldnes viser kontraster i tid.





NÆROMRÅDET

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder eller et stort utvalg av kulturtilbud, restauranter, kafeer og barer.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Spar v/Kaldnes brygge eller ved Kiwi like over gangbroen som også har søndagsåpent. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tønsberg sentrum gode shoppingmuligheter, samt en rekke kafeer og restauranter. Her finner du også Farmandstredet med godt over 100 butikker. Bussterminalen er integrert i dette senteret.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes bussholdeplass og ligger ca. 3 minutter fra boligen. Det er gangavstand til Tønsberg jernbanestasjon hvor det er det hyppige togavganger til Oslo. I løpet av ca. en time med bil/tog kan man være i Oslo sentrum. Kort vei til Torp flyplass.

Se også vedlagte nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av den flotte beliggenheten.





RAMBERGVEIEN 20A

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kaldnes	5 min
Linje 116A, 116B	0.4 km
Tønsberg stasjon	18 min
Linje RE11	1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.)	21 min
235 elever, 15 klasser	1.6 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.)	15 min
33 elever, 3 klasser	1.2 km
Færder videregående skole	14 min
750 elever	1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	15 min
56 elever, 3 klasser	1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kaldnes brygge	4 min
Nedre Langgate 20	7 min

”

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

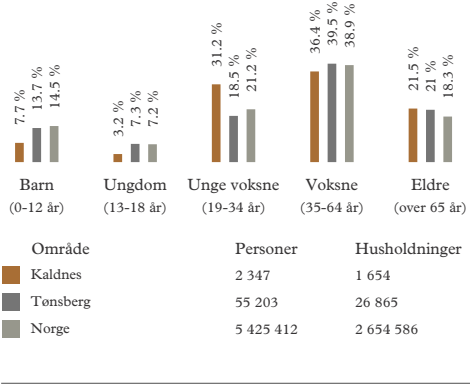
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år)	12 min
31 barn	0.9 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år)	18 min
120 barn	1.5 km
Træleborg barnehage (1-5 år)	21 min
63 barn	1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Foyn	9 min
Søndagsåpent	0.7 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 87/100

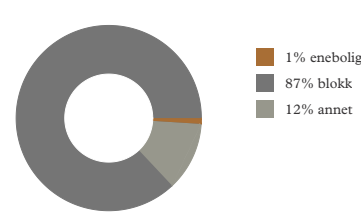
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Kaldnesbanen	9 min
Fotball	0.7 km
Færder VGS - Idrettshall	14 min
Aktivitetshall	1.1 km
Spenst Tønsberg	16 min
WellnessClub Tønsberg	16 min

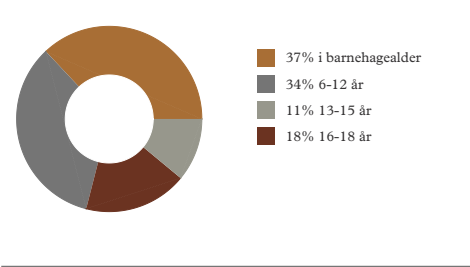
BOLIGMASSE



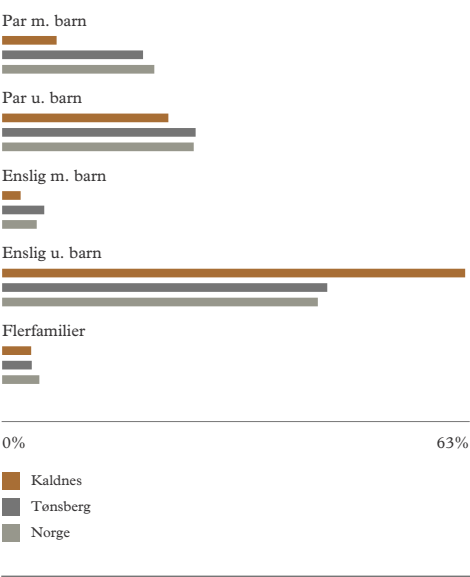
VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	10 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	10 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



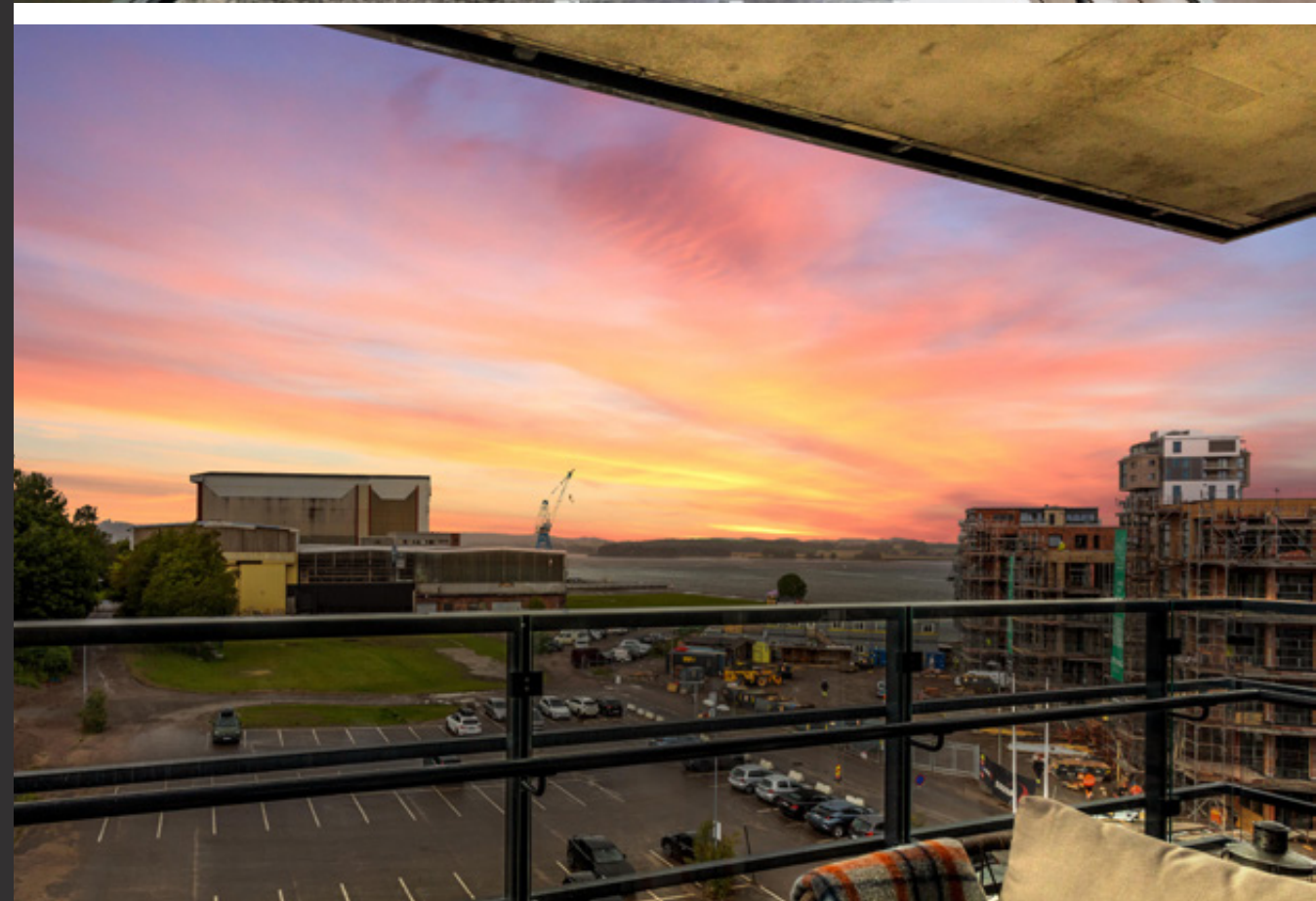
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet 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



STOR VESTORIENERT BALKONG

Leiligheten en romslig balkong på 11 m² mot vest.

Balkongen, ut for stuen og kjøkkenet, er en romslig, solfylt balkong med perfekt plassering. Balkongen blir en flott "utvidelse" av stue-/kjøkkenarealet i sommerhalvåret hvor man kan nyte ypperlige solforhold og hyggelig utsyn. Balkongen er overbygget i sin helhet, noe som gir en flott skjerming. Det er god plass til både utemøbler, grill/utekjøkken og variert "stemningsbotanikk". Uteplassen er overdekket av impregnert terrassedekke i treverk. Moderne rekkverk i aluminium og glass. Uteplassen er også utstyrt med stikkontakter og utelys.









STUE OG SPISESTUE

Dominerende inntrykk i denne delen av leiligheten er store og høyreiste vindusflater, imponerende utsyn og en luftig/lys følelse.

Stuen og spisestuen er romslig og møbleringsvennlig. Verandadøren leder ut til den overbygde balkongen hvor du kan nyte orkesterplassen over sjøen og byen. De store og høyreiste vinduene sørger for en fantastisk stemning som endrer seg gjennom døgnet. Tross de store vindusflatene er det likevel godt med veggplass å møblere mot.

Rommet har for øvrig god plass til både sofa-/loungemøbler og til spisebord hvor man kan samle til større venne-/famileselskap.

Vinduet ved dagens plassering av spisestuemøbler er utstyrt med solskjerming bestående av utvendig elektrisk screens med automatisk styring basert på sol/regn som også kan overstyres.

Det er montert uttak i overgang vegg/himling to steder i rommet for eventuell montering av taklamper. Begge disse uttakene er tilknyttet dimmerbrytere for lysnivåjustering. Stuen har for øvrig TV-uttak i tillegg til montert USB-uttak (tilvalg).

















KJØKKEN

Hjemmets kjøkken har en strategisk plassering, lengst inn i den åpne sonen for stue-/kjøkken.

Leiligheten er innredet med et moderne, men likevel klassisk og stilrent kjøkken fra tradisjonsrike Sigdal. Innredningen i tidsriktig farge er pent tilpasset rommets utforming og dets interiørmiljø for øvrig.

De lyse dørfrontene med integrerte håndtak danner en fin kontrast til de mørke benkeplatene. Her kan man stå og kokkelere mens samtalen holdes i gang med leilighetens gjester enten de sitter i sofa-/loungegruppen eller rundt spisestuedelen med plass til langbord. Innredningen er pent integrert i "L-løsning" med blant annet takhøye overskap som gir ekstra god oppbevaringsplass. Det er godt med belysning mellom over-/underskapene. Disse består av downlights med nivåjustering og gir suveren belysning over benkeplatene. Apropos belysning - i kjøkkensonen er det nedfelt himling med integrerte LED downlights med nivåjustering som tilfører ekstra god med lys til rommet.

Alt av hvitevarer er fra Siemens og medfølger. Helintegrert oppvaskmaskin, separat steketopp i benkeplate (induksjon), stekeovn i underskap og helintegrert kjøle-/fryseskap. Det er installert både water stop og komfyrvakt.









BADEROM

Hva er ikke mer behagelig enn å komme inn på et varmt, lunt og delikat bad på morgenen?

Baderommet har inngang fra entre/gang. De lyse grå og lune gulvflisene med varmekabler skaper en flott kontrast til de klassisk hvite veggflisene i moderne bredformatdesign. De mindre flisene på gulvet i dusjsonen tilfører en moderne kontrast og fin variasjon til velværerommet. Baderomsinnredningen har underskap, helstøpt servantbenk og veggspeil. Et moderne bad skal også ha god lyssetting. Baderommet har derfor innfelte downlights i himling i tillegg til innfelte LED-stripes i veggspeilet.

Badet er videre innredet med dusjhjørne med inn-/utsvingbare dører av herdet glass hvor dusjarmaturet byr på både vanlig hånddusj samt takdusj. Videre badet har vegghengt toalett med skjult systerne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Eier har installert ny kombinert vaskemaskin med tørketrommel fra 2021 som medfølger.









ENTRE/GANG MED ANHENGSPASS

Vel innenfor leiligheten inngangsdør møter man den lyse entreèn og gangen som ønsker deg og dine gjester velkommen inn i hjemmet.

I tillegg til plass for garderobeanheng tilbyr rommet en naturlig sone for skotøy. Som ellers i leiligheten gir den vannbårne gulvvarmen en suveren komfort.

Porttelefon til callinganlegg med video er plassert i dette rommet som for øvrig har nedsenket himling med integrerte LED downlights med nivåjustering.





DE TO SOVEROMMENE

Begge soverommene ligger gunstig plassert med vinduer orientert ut mot Byfjorden. Rommene er plassert på hver sin side av stue-/spisestuen som trykker god usjenanse i forhold til hverandre. Hovedsoverommet er ekstra romslig og er innredet med et påkostet og innholdsrikt skyvedørgarderobesystem med takhøyde dører og godt med oppbevaringsplass.

Leilighetens andre soverom har plass til både seng og arbeidsplass, evt. også et garderobeskap dersom ønskelig. Garderobeskapet som i sin tid fulgte rommet er i dag plassert i kjellerboden.

Begge soverommene er for øvrig utstyrt med solskjerming bestående av utvendig elektrisk screens med automatisk styring basert på sol/regn som også kan overstyres. I tillegg er det innvendige rullgardiner til på hvert av rommene. Som tilvalg er det installert USB-uttak i begge rom.













GARASJEPLASS OG SPORTSBOD

Det medfølger 1 stk. garasjeplass. Garasjeplassen ligger i byggets garasjekjeller som er trygt avlåst av elektrisk portåpnersystem. I garasjekjelleren holder bilen din seg snøfri på vinterdager og skjermes for solen på hete sommerdager. Det er selvfølgelig heis fra leilighetsplanet direkte ned til P-huset. Garasjeplassen er merket "P34" i anlegget. Til opplysninger er det kun 22 leiligheter i sameiets som har garasjeplass.

Det er tilrettelagt for å installere ladestasjon for El-bil til egen garasjeplass. Dette må bekostes og besørges av eier selv.

I tillegg til leilighetens innvendige bod medfølger det avlukket bod på ca. 5 m² medfølger leiligheten ved bygget nedre etasjeplass. Bodene har galvaniserte skillevegger. Innerst er det murvegg. Det er innlagt lys i tillegg til dobbel stikkontakt. Det er plassert et dobbelt garderobeskap som medfølger.





OPPDRAKSNUMMER

2230317

EIER

Ellen Lute

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

KALDNES BRYGGE - DOCKSIDE 5

ADRESSE

Rambergveien 20A
3115 Tønsberg
5. etasje

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Selveierleilighet oppført i 2021.

INNHold

Meget lys og innbydende leilighet med suveren plassering i byggets 5. etasje med heis mellom alle etasjer inkludert til nedre etasjeplan med bodanlegg og byggets parkeringshus.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med alt på ett plan hvor inndelingen er som følger:

Leilighetens indre rom:

ENTRE/GANG med avsatt plass for garderobeanheng.

Delikat og moderne BADEROM med dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Lys og innbydende STUE-/SPISESTUE med store og høyreste vindusflater mot sjøen og utgang til vestvendt balkong.

KJØKKEN med integrerte hvitevarer og åpen løsning med stue-/spisestuen.

TO SOVEROM, begge vendt mot "sjøsiden" i vest med blant annet stort hovedsoverom med stor takhøy skyvedørgarderobe.

INNREDET BOD med god oppbevaringsplass og inngang fra et av soverommene.

Egen bod utenfor leiligheten:

I tillegg til leilighetens innvendige bod medfølger det avlukket bod på ca. 5 m² medfølger leiligheten ved bygget nedre etasjeplan. Boden har galvaniserte skillevegger: Innerst er det murvegg. Det er innlagt lys i tillegg til dobbel stikkontakt. Det er plassert et dobbelt garderobeskap som medfølger.

Fellesrom:

Blant fellesrommene i sameiet finner man blant annet innvendig sykkelparkering på bakkeplanet og felles inngangsparti m/innendørs plasserte postkasser til hver av leilighetene.

STOR VESTORIENERT BALKONG

Leiligheten en romslig balkong på 11 m² mot vest.

Balkongen, ut for stuen og kjøkkenet, er en romslig, solfylt balkong med perfekt plassering. Balkongen blir en flott "utvidelse" av stue-/kjøkkenarealet i sommerhalvåret hvor man kan nyte ypperlige solforhold og hyggelig utsyn. Balkongen er overbygget i sin helhet, noe som gir en flott skjerming. Det er god plass til både utemøbler, grill/utekjøkken og variert "stemningsbotanikk". Uteplassen er overdekket av impregnert terrassedekke i treverk. Moderne rekkverk i aluminium og glass. Uteplassen er også utstyrt med stikkontakter og utelys.

EGEN GARASJEPLASS I BYGGETS PARKERINGSKJELLER - MULIGHET FOR EL-BIL LADER

Det medfølger 1 stk. garasjeplass. Garasjeplassen ligger i byggets garasjekjeller som er trygt avlåst av elektrisk portåpnersystem. I garasjekjelleren holder bilen din seg snøfri på vinterdager og skjermes for solen på hete sommerdager. Det er selvfølgelig heis fra leilighetsplanet direkte ned til P-huset. Garasjeplassen er merket "P34" " i anlegget. Til opplysninger er det kun 22 leiligheter i sameiets som har garasjeplass.

Det er tilrettelagt for å installere ladestasjon for El-bil til egen garasjeplass. Dette må bekostes og besørges av eier selv.

Øvrig parkering skjer som gateparkering og innendørsparkering i nærområdet iht. kommunalt og privat

regelverk.

PLANSKISSER AV LEILIGHETENS INNDELING

Vedlagt følger planskisse som illustrerer inndelingen av leilighetens etasjeplan. Disse er kun ment for å gi et innblikk hva angår rominndeling og muligheter i leiligheten og er ikke å anse som noen eksakt plantegning. Kjellerboden er ikke vist i illustrasjonen.

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom - P-rom: 60 m²

Bruksareal - BRA: 64 m²

Primærrom (p-rom) i leiligheten består av følgende rom:

Alle innvendige rom i leiligheten er medtatt i P-rom med unntak av ca. 4 m² innvendig bod som utgjør S-rom (sekundærrom).

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Jens Martin Onsrud.

Sportsbod (ca. 5 m²) på kjellerplan og egen garasjeplass er ikke medtatt i noen av de ovennevnte arealer.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022.

INNGANG/ADKOMST TIL LEILIGHETEN - SUVEREN PLASSERING MED KORT VEI FRA HEIS

Denne leiligheten ligger svært gunstig med tanke på tilkomst. Hovedinngangsdør til bygningen er avlåst og utstyrt med ringetablå med porttelefon som kan fjernåpnes innvendig fra leiligheten. Adkomst fra heis til innvendig trappegang som deretter fører deg til innvendig fellesgang med kort vei fra heisen til leilighetens inngang i det 5. etasjeplanet. Fra samme heis er det øvrig direkte adkomst til

bygges parkeringskjeller.

FELLESKOSTNADER OG HVA DISSE INKLUDERER

Felleskostnader er per tiden månedlig 3 007,- som dekker bl.a. betjening av:

- * TV grunnpakke
- * Internett - bredbånd
- * Felles bygningsforsikring
- * Drift-/vedlikehold av heisanlegg
- * Strøm, oppvarming og driftsutgifter for garasjeanlegg
- * Regnskap- og forretningsførsel
- * Vask og vedlikehold av gangarealer/fellesarealer inkl. trappevask
- * Vedlikehold felles uteområde
- * Inventar/Rekvisita/driftsmateriale
- * Reparasjoner og annet vedlikehold
- * Snømåking, salting og grusing
- * Medlemsavgift til Velforening
- * Styrehonorarer

Se for øvrig sameiets regnskap i årsberetning som utgjør vedlegg til salgsoppgave og som viser fullstendig oversikt over hva som dekkes over andel fellesutgifter. De ovennevnte fellesutgiftene er inndelt i ordinære fellesutgifter 2 287,- , TV-/Internett 520,- og utgifter til garasje 200,- = 3 007,- per måned.

STANDARD

Interiørmessig fremstår leiligheten moderne og smakfull med solide gulv, innervegger i delikate farger og med et generelt et solid materialvalg. Forsiktig og pen bruk gjør at her har man fortsatt "nyboligfølelse". Løsninger, utstyr og standard beskrives blant annet som følger:

Gulv:

Et vakkert gulv gir et rom et ekstra pent inntrykk og en god følelse, et gulv er "boligens femte vegg". Det er moderne en-stavs lyse eikeparkettgulv i alle rom. Baderommet har "selvsagt" flislagt gulv.

Innervegger, himlinger og belistning:

Alle innervegger i leiligheten har malte og slette overflater som gir en flott helhet med sin moderne fargekombinasjon i lune, moderne og varmende farger. Innerveggene består av

slettmalte gipsvegger og betongvegger.

Himlinger består hvitmalt overflater med innslag av v-fuger i rom med malte betongelementer og hvitmalt gips i rom med nedsenkede himlinger hvor det er utstrakt bruk av innfelte downlights. Langs gulv er det eikelister som henter opp de klassiske eikegulvene. Hvitmalte geriktlister rundt dører/vinduer.

Stue og spisestue med utgang balkong:

Dominerende inntrykk i denne delen av leiligheten er store og høyreiste vindusflater, imponerende utsyn og en luftig/lys følelse. Stuen og spisestuen er romslig og møbleringsvennlig. Verandadøren leder ut til den overbygde balkongen hvor du kan nyte orkesterplassen over sjøen og byen. De store og høyreiste vinduene sørger for en fantastisk stemning som endrer seg gjennom døgnet tider. Tross de store vindusflatene er det likevel godt med veggplass å møblere mot. Rommet har for øvrig god plass til både sofa-/lounge møbler og til spisebord hvor man kan samle til større venne-/familieselskap. Vinduet ved dagens plassering av spisestuemøbler er utstyrt med solskjerming bestående av utvendig elektrisk screens med automatisk styring basert på sol/regn som også kan overstyres. Det er montert uttak i overgang vegg/himling to steder i rommet for eventuell montering av taklamper. Begge disse uttakene er tilknyttet dimmerbrytere for lysnivåjustering. Stuen har for øvrig TV-uttak i tillegg til montert USB-uttak (tilvalg).

Kjøkkeninnredningen og utstyr:

Hjemmets kjøkken har en strategisk plassering, lengst inn i den åpne sonen for stue-/kjøkken. Leiligheten er innredet med et moderne, men likevel klassisk og stilrent kjøkken fra tradisjonsrike Sigdal. Innredningen i tidsriktig farge er pent tilpasset rommets utforming og dets interiørmiljø for øvrig. De lyse dørrfrontene med integrerte håndtak danner en fin kontrast til de mørke benkeplatene. Her kan man stå og kokkelere mens samtalen holdes i gang med leilighetens gjester enten de sitter i sofa-/loungegruppen eller rundt spisestuedelen med plass til langbord. Innredningen er pent integrert i "L-løsning" med blant annet takhøye overskap som gir ekstra god oppbevaringsplass. Det er godt med belysning mellom over-/underskapene. Disse består av downlights med nivåjustering og gir suveren belysning over benkeplatene. Apropos belysning - i kjøkkensonen er det nedfelt himling

med integrerte LED downlights med nivåjustering som tilfører ekstra god med lys til rommet.

Alt av hvitevarer er fra Siemens og medfølger. Helintegrert oppvaskmaskin, separat steketopp i benkeplate (induksjon), stekeovn i underskap og helintegrert kjøle-/fryseskap. Det er installert både water stop og komfyrvakt.

Baderommet:

Hva er ikke mer behagelig enn å komme inn på et varmt, lunt og delikat bad på morgenen? Baderommet har inngang fra entre/gang. De lyse grå og lune gulvflisene med varmekabler skaper en flott kontrast til de klassisk hvite veggflisene i moderne bredformatdesign. De mindre flisene på gulvet i dusjsonen tilfører en moderne kontrast og fin variasjon til velværerommet. Baderomsinnredningen har underskap, helstøpt servantbenk og veggspil. Et moderne bad skal også ha god lyssetting. Baderommet har derfor innfelte downlights i himling i tillegg til innfelte LED-stripes i veggspillet. Badet er videre innredet med dusjhjørne med inn-/utsvingbare dører av herdet glass hvor dusjarmaturet byr på både vanlig hånddusj samt takdusj. Videre badet har vegghengt toalett med skjult sistene og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Eier har installert ny kombinert vaskemaskin med tørketrommel fra 2021 som medfølger.

Entre/gang med anhengsplass:

Vel innenfor leiligheten inngangsdør møter man den lyse entreen og gangen som ønsker deg og dine gjester velkommen inn i hjemmet. I tillegg til plass for garderobeanheng tilbyr rommet en naturlig sone for skotøy. Som ellers i leiligheten gir den vannbårne gulvvarmen en suveren komfort. Porttelefon til callinganlegg med video er plassert i dette rommet som for øvrig har nedsenket himling med integrerte LED downlights med nivåjustering.

De to soverommene:

Begge soverommene ligger gunstig plassert med vinduer orientert ut mot Byfjorden. Rommene er plassert på hver sin side av stue-/spisestuen som trygger god usjenanse i forhold til hverandre. Hovedsoverommet er ekstra romslig og er innredet med et påkostet og innholdsrikt skyvedørgarderobesystem med takhøyde dører og godt med oppbevaringsplass.

Leilighetens andre soverom har plass til både seng og

arbeidsplass, evt. også et garderobeskap dersom ønskelig. Garderobeskapet som i sin tid fulgte rommet er i dag plassert i kjellerboden.

Begge soverommene er for øvrig utstyrt med solskjerming bestående av utvendig elektrisk screens med automatisk styring basert på sol/regn som også kan overstyres. I tillegg er det innvendige rullgardiner til på hvert av rommene. Som tilvalg er det installert USB-uttak i begge rom.

ANNET - TEKNISK

- * Callinganlegg med porttelefon og video
- * Felles brannvarslingssystem og felles overrisslingsanlegg (sprinkelanlegg)
- * Vannfordelingsskap/rør-i-rør system
- * Fordelerskap er montert på bad
- * Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass
- * Utvendig aluminiumsbeslåtte vinduer for enklere vedlikehold
- * Varmt vann til tappevann leveres også fra fellesanlegg
- * Brannklassifisert inngangsdør - lyddør
- * Sikringsskap for elektrisk anlegg er montert i bod
- * Automatsikringer på alle elektriske kurser
- * 63 amp overbelastningsvern til elektrisk anlegg
- * 25A tekniske kurs - for øvrig 15A elektriske kurser

OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT

Det foreligger et tilstandsrapport datert med rapportdato 10. august 2023 fra Onsrud Taksering AS ved Jens Martin Onsrud som er uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 17 stk. tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.
- 0 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak (TG 2 "lys orange").
- 0 stk. tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak (TG 2 "mørk orange").
- 0 stk. tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik.

Det vises til rapportens beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud.

OPPVARMING OG BALANSERT VENTILASJONSANLEGG MED VARMEGJENVINNER

Det er vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon, hvilket er både økonomisk lønnsomt og har stor betydning for innneklimaet. Tenk deg hvor deilig det er å alltid ha varme gulv - i tillegg slipper du varmeovner på veggene og står mer fritt til plassering av møbler.

Det er vannbåren gulvvarme i samtlige rom i leiligheten med unntak av på baderommet hvor det er elektriske varmekabler. Det vannbårne anlegget blir avregnet etter forbruksmålere hvor også leiligheten forbruk av varmt tappevann er inkludert.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner som sørger for frisk luft og et sunt og godt innneklima!

Det er ikke installert pipeløp ved Dockside 5.

BYGGEMÅTE

Bygg over seks etasjer samt garasjekjeller. Oppført som boligblokk over syv etasjer med næringsdel på bakkeplan. Bærende konstruksjoner i vegg, tak og etasjeskillere av betong og stål. Yttervegger er forblendet med teglstein og trevirke. Etasjeskiller i betong.

TOMT OG HAGE

Andel av felles tomteområde for sameiet på 2 406,1 m² selveiertomt.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp.

Adkomst fra offentlig vei og over privat vei i følge Tønsberg kommune.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen datert 22.05.2019 er avsatt til sentrumsformål - nåværende (bolig/ næring) vedtatt kommunedelplan - sentrum, Byplan 2018 - 2030 (22.5.2019). Eiendommen ligger i et regulert område med planid: 704 65215, plannavn: Kaldnes felt F og G (1.2.2006), reguleringsformål: annet byggeområde (bolig/ næring) og felles gårdsplass.

Relaterte planer:

Planid: 20150111, plannavn: Havegaten (13.9.2017)
Planid: 65217, plannavn: Kulturparken - Kaldnes (6.9.2006)
Planid: 65218, plannavn: Scanrope (20.6.2007)
Planid: 65209, plannavn: Kaldnes, Gnr. 1003 bnr. 79 (12.12.2001)

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL. Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak. Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kaldnesområdet er under utvikling og videre bygging.

FERDIGATTEST

Boligen har ferdigattest datert 13.03.2023. Kopi av denne finner du blant vedlegg i salgsoppgaven.

PRISANTYDNING

4 750 000,- / Fellesutgifter: 3 007,- pr. mnd

BEREGNET TOTALKOSTNAD

4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
 585,- (Tingl.gebyr skjøte)
 118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,-))

 128 092,- (Omkostninger totalt)

 4 878 092,- (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.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 688 kWh. Forbrukstall er innhentet fra strømleverandør og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Da bemerkes at leiligheten har vært benyttet som eiers sekundærbolig og at den dermed har vært bebodd kun mindre deler av året.

Energiforbruk for varmtvann til vannbåren oppvarming og varmt tappevann faktureres etter målt forbruk for leiligheten. Totalkostnad for perioden 1. januar 2022 til 31. 12.2022 utgjorde kr 5 142,- inkl. nettleie.

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, volum for bruk av ikke strømdrevne oppvarmingskilder etc.

FORSIKRING

Tryg Forsikring
 Polisenummer: 7979280

Eiendommen har felles bygningsforsikring gjennom sameiet. Kostnader til dette dekke av fellesutgifter. Kjøper trer inn i sameiets felles bygningsforsikring fra og med dato for

overtagelse.

Kjøper må selv besørge og bekoste eventuell innboforsikring.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 8 997 pr. år

Kommunale avgifter er oppgitt som prognose for totalt årlig beløp for 2023 og dekker Tønsberg kommune sin leveranse av vann, avløp og renovasjon (søppel).

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Formuesverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 936 912.
 Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 3 372 884.

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Formuesverdien (ligningsverdien) av sekundærboliger for inntektsårene 2022 og 2023 er henholdsvis 95 og 100 prosent av boligverdien. Til sammenligning er formuesverdien for primærboliger satt til 25 prosent av boligens verdi.

FORHOLDET TIL Utleie

Leiligheten består av en boenhet, og den har ingen egen/separat utleiedel i tillegg til denne.

Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. Det opplyses for ordens skyld at det ved utleie skal det foreligge dokumentasjon på at rommene som leies ut har forsvarlige radonnivåer.

For utleie i sameiet gjelder følgende nedfelt i vedtekter: "Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen

seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold". I følge ekstraordinært sameiermøte i 2022 er vedtatt innføring av en beboerskifteavgift på kr. 1 000,- ved skifte av evt. leieboer.

Korttidsutleie defineres som utleie inntil 30 dager samlet. Det er kun tillatt med korttidsutleie i dette sameiet i til sammen 60 dager i et kalenderår.

DIVERSE OPPLYSNINGER OM BOLIGSAMEIET DOCKSIDE 5

Sameiet består av 65 seksjoner. Sameiet Dockside 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 928044343, og ligger i Tønsberg kommune med følgende adresse: Rambergveien 20 A-B // Gårds- og bruksnummer: 1003/351.

Leilighetens sameiebrøk: 63/3661 ifølge tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiets økonomi: Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 710 055. Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 431 243. Årets resultat var på kr 278 812.

Felles lån: Det er ingen gjeld i sameiet, og leiligheten har således ingen andel fellesgjeld.

Andel felles formue: 7 707,- per 31.12.2022.

Sameiets forretningsfører: Sameiet benytter Obos forvaltning som regnskaps- og forretningsfører. Kontaktperson for sameiet er rådgiver ens Philip Bratland tlf.33 30 94 34 evt. pr. e-post: jens.philip.bratland@obos.no.

I salgsoppgaven finner du vedlagt blant annet sameiets regnskap, budsjett, årsmøteprotokoll, vedtekter og ordensregler. Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i disse dokumentene.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av egen boligseksjon, jf. eierseksjonsloven § 1. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 22, 3. ledd. Leilighetene inngår i eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Kjøper får et tinglyst skjøte på sin seksjon og har

eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Regnskaps-/forretningsfører har på vegnet av sameiet lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp), ref. lov om Eierseksjoner.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet.

I sameiets ordensregler inntatt i vedtekter, punkt 3-2 fremkommer det at dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Vedtektene med ordensregler finner du vedlagt i salgsoppgaven.

KONSESJON/ODEL/BOPLIKT

Det er ikke boplikt på eiendommen, konsesjonsplikt eller odelsbestemmelser knyttet til eiendommen.

FORHOLDET TIL FORKJØPSRETT

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

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):

Tilrettelegging (Kr.16 950)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 750 000,-) (Kr.47 500)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/HDI GLOBAL SPECIALITY SE. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt

med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av salgsoppgave. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremkommer i salgsbeskrivelsen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

NB! Dersom du som kjøper har ønske om å overta noe av leilighetens møbler er selger åpen for at det aller meste kan medfølge leiligheten etter nærmere avtale om pris.

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.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning. Eventuelt ønske om relativt hurtig overtagelse kan imøtekommes.

Hvis mulig, vennligst angi ønsket tidspunkt for overtagelse ved inngivelse av bud.

Styregodkjennelse fra sameiet av ny eier er ikke påkrevd.

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 bygningssakkyndig 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.

TINGLYSTE RETTIGHETER, SERVITUTTER OG GRUNNDATA

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter og evt. rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Følgende er heftelser/servitutter tinglyst på eiendommens grunnboksblad foruten selgers evt. frivillige pant:

1877/900095-1/91 Erklæring/avtale av 08.01.1877.
Åstedsbefaring vedr. Tønsbergs bygrenser.
1899/900073-1/91 Erklæring/avtale av 07.02.1899. Forbud mot å anlegge ølbryggeri eller å lede vann over d.e.
1900/900223-1/91 Bestemmelse om gjerde av 30.01.1900
1915/900185-1/91 Bestemmelse om vannrett av 12.10.1915
1921/900370-1/91 Bestemmelse om bebyggelse av 26.07.1921
1977/7546-1/91 Best. om adkomstrett av 22.12.1977
1977/7547-1/91 Erklæring/avtale av 22.12.1977
1977/7663-1/91 Best. om adkomstrett av 29.12.1977
1978/6075-1/91 Erklæring/avtale av 10.10.1978 . Rett til anlegg og vedlikehold av avløpsledninger
1995/11817-4/91 Best. om vann/kloakkledn. av 27.09.1995.
Bestemmelse om ledninger for el.strøm, telekommunikasjon og gass
1995/13077-2/91 Erklæring/avtale av 23.10.1995. Regulering av areal i forbindelse med grunn. Bestemmelse vedr. frisisiktsone
1998/2573-1/91 Best. om adkomstrett av 05.03.1998
1998/11070-1/91 Elektriske kraftlinjer av 16.09.1998
2015/1122219-6/200 Erklæring/avtale av 01.12.2015
2016/467364-6/200 Best. om adkomstrett av 26.05.2016.
Adkomst via felles nedkjøring for parkering i garasjekjeller
2017/1095204-2/200 Erklæring/avtale av 05.10.2017.
Gjensidig rett til å etablere og ha liggende ledninger/rør
2017/1095204-4/200 Bruksrett av 05.10.2017.
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:352. Rett til bruk av 47 boder med tilhørende adkomstrett
2017/1095204-7/200 Bruksrett av 05.10.2017.
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:350/352. Rett til bruk av sykkelparkering med tilførende adkomstrett
2017/1095204-9/200 Erklæring/avtale av 05.10.2017.
Gjensidig rett til adkomst over og bruk av utomhus fellesarealer
2021/1010000-1/200 Bestemmelse om nettstasjon av 18.08.202. Rettighetshaver:LEDE AS

Grunndata tinglyst på eiendommen:
2021/773968-1/200 Seksjonering av 25.06.2021 - sameiebrøk: 63/3661

Eiendommen selges med de ovennevnte 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.

OPPDRAKSANSVARLIG

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





DOKUMENTER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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?

- 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](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Tilstandsrapport

Rambergveien 20 A, 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1003, bnr. 351, snr. 42



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 64 m²



Befaringsdato: 09.08.2023

Rapportdato: 10.08.2023

Oppdragsnr.: 21041-1808

Referansenummer: L01822

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
10.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i femte etasjer blokk oppført i 2021, tilknyttet sameie.
I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet.
Det medfølger en lagringsbod på ca 5 m2 og en parkeringsplass i felles p-kjeller.
Balkong på ca 11 m2 med tilgang fra stue.
Bygget har heis, og det er porttelefon i leiligheten.
Boligen er i hovedsak slik den ble bygget, og fremstår med liten slitasje.
Det ble ikke avdekket avvik under befaringen, og boligen gir ett godt inntrykk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.
Beslått utvendig med lakkert aluminium

Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør.

Balkong på ca 11 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre.
Rekkverk av lakkert aluminium og glass.
Normal slitasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap.
Ventilator med utlufting.
Integrert komfyrvakt i ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert på bad
Plast avløpsrør.
Balansert ventilasjon via fellesanlegg.
Vannbåren gulvvarme i entre, stue/kjøkken og begge soverom.
Fordelerskap er montert på bad.
Varmt vann til oppvarming og varmt tappevann leveres fra fellesanlegg.
El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser.
63 amp overbelastningsvern, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 15 amp kurser.
Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
5.Etasje	64	60	4
Sum	64	60	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

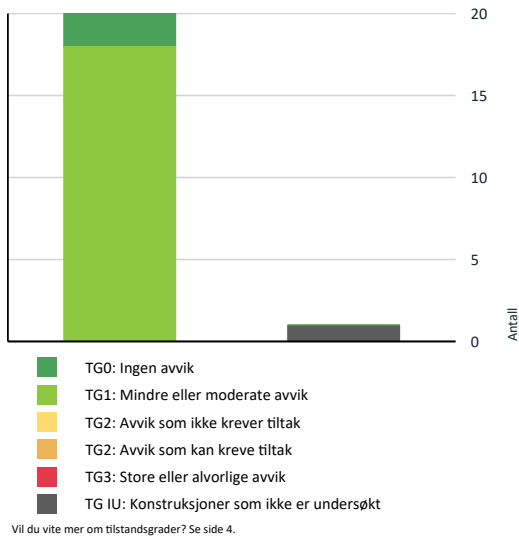
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdelene, årstall og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjoner. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilleggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og terrassedør av tre med trelags glass.
Beslått utvendig med lakkert aluminium

Dører

Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 11 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre.
Rekkverk av lakkert aluminium og glass.
Normal slitasje.

Utvendig solskjerming

Utvendige zip-screen på vinduer i soverom samt lite vindu i stue.
Screens justerer seg automatisk etter sol/regn.

INNVEDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt etasjeskiller av betong

Radon

Boligen ligger mer enn tre etasjer over bakkenivå, radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Malte slette dører innvendig.

Oppvarming

Oppvarmet med varmekabler på bad.
Vannbåren gulvvarme i entre, stue/kjøkken og begge soverom.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.
Nedsenket dusjnisse

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen, mansjett er ført under klemring.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da våtsoner er mot nabo / fellesområder, men det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap.

Avtrekk

Ventilator med utlufing.
Integrert komfyrvakt i ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert på bad

Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon via fellesanlegg.

Vannbåren varme

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

Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i bod.
Automatsikringer på alle kurser.
63 amp overbelastningsvern, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 15 amp kurser.

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold



Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
5.Etasje	64	60	4	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 2 Soverom	Bod
Sum	64	60	4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1003	351		42	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rambergveien 20 A							
Hjemmelshaver							
Lute Ellen							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2023		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LO1822>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230317	
Selger 1 navn	
Ellen Lute	
Gateadresse	
Rambergveien 20A	
Poststed	Postnr
Tønsberg	3115
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	21
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	
Polise/avtalenr.	

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

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

- 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

Tilleggskommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Lute	620b71b63ca95fd7dbad187 bec831079bfa1c27a	01.08.2023 18:02:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2230317

Tønsberg kommune
ByggesakSaksbehandler: Kristoffer Colban Eriksen
Direkte telefon:

JpID: 23/32421

Vedtaksdato: 13.03.2023
Vedtaksnummer: 407/23Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLOKaldnes felt G, Bygg E - Rambergveien 20 A og 20 B - 1003/351 - oppføring av
leilighetsbygg med næringsdel - ferdigattest

Søker			
Arcasa Arkitekter AS	Sagveien 23 C III	0459	OSLO

Tiltakshaver			
Kaldnes Brygge AS	Postboks 13 Øvre Ullern	0311	OSLO

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

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	1003	351		1-65
Bygningsnummer:	300611741			
Bruksenhet:	Alle boenheter i bygget			
Bygningstype:	Boligblokk med næringsdel på bakkeplan			
Tiltakstype:	Nybygg			
Arkivsaksnummer:	20/4649			
Vedtaksnummer:	UBA 046/17	Rammetillatelse		
	DPB 020/20	Igangsettingstillatelse 1		
	DPB 1072/20	Igangsettingstillatelse 2		
	DPB 1326/21	Igangsettingstillatelse 3		
	DPB 1330/21	Midlertidig brukstillatelse		
	DPB 407/23	Ferdigattest		

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	13.03.2023	Kristoffer Colban Eriksen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

- 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>

V E D T E K T E R

for

Sameiet Dockside 5 org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Dockside 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.06.2021

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.1003 Bnr. 351 i Tønsberg kommune.

(2) De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og terrasser/markterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

(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 seksjoneringsøknaden.

(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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(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) 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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/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. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 4 parkeringsplasser i garasjeanlegg på egen eiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiene Dockside 1, Dockside 2, Dockside 3, Dockside 4, Dockside 5 og Dockside 6. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier 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.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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 karmen
- 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og 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

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

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

Felleskostnader for næringsseksjonen betales av næringsseksjonen. Dette omfatter blant kostnader til drift og vedlikehold av fasaden til næringsseksjonen, tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, kostnader til håndtering av avfall som bare gjelder næringsdelen og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen,

herunder forbruk av vann (næringsdelen er tilknyttet separat vannmåler), strøm, renhold med mer.

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

Den enkelte seksjonseieren betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Det betales ikke felleskostnader for seksjonene før de er ferdigbygget og tas i bruk.

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig eller ulike typer bolig bør det føres avdelingsregnskap.

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 seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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 andre medlemmer. Det kan velges inntil tre 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 forpliktet 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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent 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 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

12 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av anleggseiendom (p-kjeller)

I tillegg til de parkeringsplassene som er organisert som tilleggsdeler og som er regulert i pkt. 4 i disse vedtekter, eier og disponerer flere seksjoner i Sameiet Dockside 5 parkeringsplasser eller boder i den tilstøtende anleggseiendommen gnr. 1003 bnr 358 i Tønsberg kommune.

Anleggseiendommen blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Utbygger kan fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv. for anleggseiendommen.

Styret i Sameiet Dockside 5 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsanlegget i anleggseiendommen, med mindre de ideelle eierne i anleggseiendommen velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Dockside 5 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret. Anleggseiendommen skal administreres sammen med den del av garasjekjelleren som ligger på eiendommen til Sameiet Dockside 5.

Så lenge styret i Sameiet Dockside 5 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsanlegget i anleggseiendommen, skal sameierne betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk. Inntekter og kostnader vedr. anlegget bør føres i et eget underregnskap under Sameiet Dockside 5 sitt regnskap.

De ideelle eierne og/eller bruksrettshaverne til arealene, skal dekke alle kostnader forbundet med parkeringsanlegget, herunder innvendig drift og vedlikehold av arealene samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes anlegget.

TRIVSELSREGLER SAMEIET DOCKSIDE 5

Rambergveien 20 A, 3115 Tønsberg
Orgnr: 928 044 343



MARS 31, 2022
DOCKSIDE 5
Rambergveien 20A, 3115 Tønsberg

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at vi som bor her tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes gjøres gjennom møte med Dockside blokkene imellom, og forvaltes av hvert enkelt styre. Reglene skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. I et sameie hvor mange av beboerne er leietakere er det viktigere enn vanlig at alle respekterer generelle regler som gjelder for samfunnet vi bor i, og også våre egne trivselsregler. Det skal sies at ingen regler er uten unntak, men sjekk med Styret om unntaket ditt er ok.

2. FORMÅL

Trivselsreglene har til hensikt å utfylle Sameiet Dockside 5 (DS5) sine Vedtekter, og skal reflektere de reglene som flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø, og hvordan vi skal forholde oss til hverandre, boområdet vårt, og våre naboer i Dockside 1 (DS1), Dockside 2 (DS2) Dockside 3 (DS3), Dockside 4 (DS4); Dockside 6 (DS6). Trivselsreglene skal videre bidra til at sameiets eiendom og drift sikres mot unødvendig tap, skade og utgifter.

3. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLD- OG KONTROLLPLIKT

Sameiets trivselsregler er ikke utdypende og har ikke fortrinn før sameiets vedtekter. Forhold som ikke omtales i trivselsreglene eller i vedtektene skal ikke holdes som argument for seksjonseiere å ikke stå til ansvar for mislighold eller unnlatelse. Sameiets vedtekter detaljerer i stor grad seksjonseieres vedlikehold- og kontrollplikt. Feil på de ulike anlegg skal meldes til Vaktmester/Styret omgående, men det er seksjonseiers ansvar å sørge for umiddelbare skadebegrensende tiltak.

Vaktmester/sentralbord: Tlf: 33740010.

4. HENSYN DU MÅ TA VED BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

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

4.1 Ro og orden

- Som hovedregel skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom kl. 00:00 og kl. 08:00 i helger.
- Boring, banking eller annet støyende arbeid må utføres
 - mellom kl. 08:00 og 21:00 på hverdager
 - mellom kl. 09:00 og 21:00 på lørdager
- Støyende arbeid skal IKKE utføres på søndag eller helligdager.
- For påkrevet arbeid/nødvendig vedlikehold kan man søke Styret om disposisjon, og dette kan innvilges i tilfeller der arbeid er høyst nødvendig.
- Ved større selskapeligheter skal naboer varsles i god tid på forhånd. Musikk- og sangundervisning i leiligheten tillates bare etter skriftlig avtale med Styret og berørte naboer.
- Radio, musikkanlegg eller annet støy skal ikke være på et så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

4.2 Terrasse / balkong

- Grilling på gassgrill er tillatt, men må kun skje under konstant tilsyn, og uten unødig lukt- og røykutvikling. Godkjente gass- og elektrisk varme er tillatt montert og benyttet. Kullgrill og engangsgrill er imidlertid forbudt på grunn av brannfare. Annen åpen ild; herunder fyrverkeri er ikke tillatt antent eller avfyrt fra balkonger.
- Skrot, pappesker o.l. må ikke over tid oppbevares på terrasse/balkong.
- Tørking av tøy på terrasse/balkong bør begrenses til innsiden av rekkverket.
- Vis hensyn til naboen under og unngå å riste tepper og lignende på terrasse/balkong eller over rekkverket.
- Blomsterkasser på rekkverket skal henges på innsiden. Blomster må vannes med forsiktighet for å unngå vann-søl ned på terrasse/balkong under.
- Bladavfall fra blomsterkassene må feies opp og kastes i avfallskontainerne og ikke feies ned i avløp eller kastes utover kanten av balkong/terrassen.
- Mating av fugler fra terrasse/balkong eller fellesarealet ute er ikke tillatt.
- Midlertidig lys; herunder juletre med lys er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.
- Fastmontert elektrisk belysning kan anskaffes etter egne kostnader, men design og montasje må skje i henhold til Styrets anvisning

4.3 Lagerboder/sykkelboder

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

4.4 Biloppstillingsplass(er)

- Noen seksjonseiere har tinglyste bruks- og adkomstrettigheter til parkeringsplasser på arealer tilhørende andre docksides. All parkering av egen/egne biler og andre motorkjøretøy

skal skje på egen biloppstillingsplass(er) innenfor oppmalte striper, slik at kjøretøy ikke er til hinder for fremkommeligheten for andres biler.

- Garasje plassene er regulert til «biloppstillingsplasser» og skal bare benyttes i samsvar med dette formålet.
- Det er derfor ikke tillatt å drive kommersiell næringsvirksomhet, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biloppstillingsplassene, eller fra biler som er parkert i garasjekjeller eller på sameiets eiendom.
- Biloppstillingsplassen som er knyttet leiligheten skal kun anvendes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet så lenge dette kan gjøres innenfor den oppmerkede parkeringsplassen.
- Brannvesenet har påpekt at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander på biloppstillingsplassene i garasjekjeller. Kun bilrekvisita som tilhører den parkerte bilen som bildekk, takstativ og skiboks er tillatt oppbevart på egen biloppstillingsplass så lenge dette kan plasseres innenfor den oppmalte biloppstillingsplassen.
- Det er mye rør og ledninger i tak og vegger i garasjene. I tillegg er det også sprinkleranlegg både i taket og på veggene som dekker hele parkeringsanlegget. Røropplegget er ikke konstruert for å være oppheng eller hyller for bilrekvisita eller annet, og må ikke benyttes til dette. Sprinklerne er svært ømfintlige for slag og støt, og må absolutt ikke benyttes til oppheng.
- Det er heller ikke tillatt å bore i bæresøylene i garasjen.
- Garasjeporter skal alltid være låst for å unngå innbrudd og hæverk. Hvis den automatiske portlukkeren ikke fungerer, skal porten lukkes manuelt ved bryter på veggen. Hvis strømmen går, kan garasjedøren heises opp og lukkes manuelt.
- Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å holde kontroll på at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
- Garasjene høydeklaring er max. 220 cm (noen steder så lavt som 200 cm). Seksjonseiere må sikre at egen bil med eventuell skiboks/stativ ikke skader porten og/eller røranlegget i taket. En slik skade vil bli belastet seksjonseieren.
- Garasjekjeller rengjøres (feies og spyles) inntil tre ganger i året etter behov, og parkeringsplassene oppmerkes på nytt ved behov. Seksjonseiere vil få beskjed om aktuell dato for renhold i god tid, slik at garasjekjelleren kan være fri for biler den dagen rengjøringen/oppmerking blir utført.
- Det er forbudt å parkere på plassen foran hovedinngangen.
- El- og hybridbileier som ønsker lademuligheter må tegne egen avtale med Ohmiacharging.

- Parkeringsplassene utenfor heisrommet i underetasjen utenfor den private garasjeporten eies i sin helhet av Micasa. Seksjonseiere i sameiene på Dockside har tinglyst adkomstrett til innganger til heiser som går opp til respektive sameiers bygg.
- Det er IKKE tillat å lade elbiler via de ordinære stikkontaktene i garasjelegget.
- Utfyllende retningslinjer er å finne i sameiets Vedtekter

4.5 Gjesteparkering

- Sameiet har ikke gjesteparkering. Gjester kan henvises til annen offentlig parkering, f. eks MICASA.

5. BRUK AV INNVENDIG FELLESAREAL

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

5.1 Inngangsparti og trappegang

- Inngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, kan automatikken skrues av, og døren trekkes i lås manuelt. Det er beboere sitt ansvar å passe på at uvedkommende ikke låses inn i bygget.
- Mange har behov for å sette sitt personlige preg utenfor egen inngangsdør. Men trappeoppgang er rømningsvei ved brann/røykutvikling. Brannvesenet har påpekt at alle rømningsveier må være frie for løse gjenstander. Det vil si at det ikke må stå større gjenstander, stativ, møbler, blomsterpotter, tepper, barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppgang.
- Avfall i korridorer er forbudt og vil bli fjernet for eiers regning.
- Grunnen til disse restriktive reglene er at røyken som utvikler seg i trappeoppganger ved brann ofte er giftig og tett, og det kan være svært vanskelig å orientere seg i tett, giftig røyk i en stressende evakuerings situasjon.
- Korridorer og hovedtrapp blir vasket en gang i uken.
- Inngangspartiet skal være nøytralt. Eventuell utsmykning skal godkjennes av styret.
- Beboers-merking i porttelefon, på postkasser og på dørskilt skal være enhetlig og skal bestilles fra Styret. Skiltingen utføres strikt i henhold til innmeldt navn og innhold. Montering av postkasse- og dørskilt utføres av den enkelte. Styrets arbeide med skiltskiftet inngår i sameiets beboerskiftegebyr.

- Vennligst husk lovpålagt krav om merking og seksjonseiers informasjonsplikt til styret vedrørende beboerskifte, dette er påkrevd ved behov for assistanse eller evakuering.

5.2 Heis/Heissluse

- Heis og heissluse vaskes av renholds firma 1 gang i uken.
- Beboere gjøres oppmerksom på at småstein/grus dratt med utenfra kan legge seg i bunnsprett/styreslissen til heisdøren. Sensorer i heisen kan oppfatte dette som funksjonsfeil og heisen kan da få driftsstans.
- Varsling om driftsstans skjer via telefonnummer oppslått inne i heisen over betjeningspanelet.
- Vennligst bemerk at heisslusen i 1. etg. og trapperom er rømningsvei. Det henstilles derfor at dette området ikke benyttes som et oppbevaringsrom for eksempelvis sykler, barnevogner eller annet.
- Objekter som plasseres her blir bortkjørt til kommunal avfalls plass og kostnaden fakturert eier, hvis eier ikke identifiseres må det tas av felleskostnadene.

6. HENSYN DU MÅ TA VED BRUK AV FELLES FELLESAREAL

- Noen seksjonseiere har parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg med øvrige Dockside-sameier.
- Vi plikter å hjelpe til med at både garasjeareal holdes ryddig og er både sikret og avlåst.
- Seksjonseiere er gjensidige ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus, inkludert fasade og balkonger/terrasser. Dette innebærer at seksjonseiere må forholde seg til retningslinjer fra Styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, terrasse/ balkonghimling og terrasse/balkonggulv.

6.1 Fasader

- I Reguleringsbestemmelsene for sameiene Dockside heter det: «*Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming*»
- Styrene i sameiene på Dockside søker å harmonisere retningslinjer for sine respektive fasader. Med basis i dette ønsker sameiet å ha rammer nedfelt i sameiets Vedtekter, men hvor styrene i felleskap kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse og utvikling av fellesarealer. Som hovedregel gjelder sameiets vedtekter; herunder
- Rekkverk og vindusrammer:

- Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer, tak eller vegger på terrassen i avvikende farger.
 - Terrassegulv og blomsterkasser skal kun beises/oljes i nøytral farge. Dersom seksjonseier legger nytt terrassegulv av annet materiale, skal også dette være i henhold til en nøytral fargekodeks.
- Skjerming av markterrasser:
 - For å ivareta Reguleringsbestemmelsen om en ensartet fasade kan ikke areal utenfor terrasse benyttes av seksjonseiere til plante-kasser eller lignende.
- Parabolantenner:
 - Sameiet er tilknyttet fiberkabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen/balkong/vegg/tak er ikke tillatt.
- Solskjerming:
 - Styret har vedtatt at solskjerming på balkong er godkjent, dette skjer på seksjonseiers ansvar, vedlikeholdsplikt og egen kostnad. Styret har utarbeidet et samarbeid med et spesifikt firma som kan utføre arbeidet. Kontakt styret for mer informasjon.

6.2 Avfallshåndtering

- Sameiet har felles anlegg for avfallshåndtering med DS3 og DS4, som er plasser utenfor hovedinngangen for DS5.
- Sameiene er pålagt kildesortering. Andre anlegg for avfallshåndtering skal ikke benyttes.
- Sameiene er pålagt kildesortering. Andre anlegg for ordinær avfallshåndtering skal ikke benyttes.
- Det er viktig for felles trivsel at alle tar hensyn og sorterer, bretter papiravfall, og holder det ryddig rundt avfallskontainerne. Avfallet må tilpasses containere og ikke stables/kastes utenfor disse. Papp/plast/restavfall som ikke blir sortert i kontainerne, blir fakturert den enkelte seksjonseier.
- Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjon.

6.3 Beplantning på fellesarealene kommer under sameienes felles utearealplan.

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

7. DYREHOLD

- Dyrehold er vedtekts-regulert og tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

- Ekskrementer fra dyr på sameiets fellesarealer skal plukkes opp umiddelbart.
- Hundeposer skal benyttes, og lukkede poser skal kastes i restavfall.
- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal på sameiets område alltid føres i bånd.

8. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE

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

9. ERSTATNINGSANSVAR

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

10. SPESIELT OM BRANNMELDERE/SENSORER I LEILIGHETER

I taket i leilighetene er det fastmontert brannsensorer.

- Det er forbudt å manipulere med disse i den hensikt å unngå at brannalarmen utløses ved bruk av åpen ild/røyking i leiligheten.
- Manipulering medfører at brannvarslingssystemet varsler feil – og tidkrevende feilretting må iverksettes. I verste fall utløser manipulering utrykning fra brannvesenet.
- Feilretting etter påvist manipulering vil medføre at angjeldende seksjonseier vil bli presentert for kostnadsdekning erfaringsmessig ca 20.000 kr.

11. SPESIELT OM NØKLER TIL LEILIGHETENE, ADGANGSBRIKKER OG Utleie.

Vedr adgangsbrikker og leilighetsnøkler ved skifte av eier eller leietaker:

- Selger/utleier er forpliktet til å informere styret om leiertakerskifte og hvilke adgangsbrikker (antall og farge) ny eier/leietaker mottar.
- Ved eier/utleierskifte så skal/vil alle adgangsbrikker som ikke det redegjøres for deaktiveres. Send styret en epost om hvilke farger det er på de gjenværende.
- Når styret får den obligatoriske beskjeden om eier/leietakerskifte, blir informasjonen kvalitetssikret.
- Overleverte brikker vil fortsette å fungere, og ny(-e), eventuell tapt(-e) brikke(-r) vil bli utstedt.
- Det er kun eiere som kan rekvirere ny adgangsbrikke eller rekvirere re-aktivering av adgangsbrikker.
- **(Utleiepartnere må ha skriftlig fullmakt med alle informasjonsforpliktelser overfor for utleie og leietaker i sitt mandat; herunder å kvittere ut mottatte adgangsbrikker og nøkler).**

Defekt adgangsbrikke:

- Adgangs-brikker som ikke benyttes i løpet av ett kalenderår deaktiveres automatisk, og må re-programmeres ved å kontakte styret. Vennlig husk å oppgi fargen på brikken som ikke fungerer.
- Pris for reaktivering av nøkkel ligger idag på 300 kr.

NY adgangsbrikke:

- Er en adgangsbrikke mistet, må den deaktiveres og ny - med samme farge - bestilles til styret dockside5@styrerommet.no og koster idag 350 kr.
- Nye brikker bestilles ved å kontakte styret. Vennlig husk å oppgi fargen på brikken som skal erstattes, leveringsadresse, leilighetsnummer og telefonnummer.

NY Nøkkel til leiligheten og postkassen:

- Hvis det ønskes flere nøkler til en leilighet, eller om en leilighetsnøkkel har kommet på avveie, kan en ny bestilles til styret og koster i dag 745 kr.
- Nye nøkler til egen leilighet bestilles til styret med følgende informasjon: Bilde av nøkkel som starter med LS10039, leveringsadresse, leilighetsnummer og telefonnummer.
- Kun systemlåser og nøkler kan benyttes i leilighetene og postkassene.

- Hvis en nøkkel har kommet på avveie, må eier ta et selvstendig ansvar for å vurdere om dørens og postkassen låssylindre skal bygges om.
- Ombygging rekvireres eventuelt via styret.

For utleiere:

- E-postadresse og mobilnummer til alle leietakere
- Leieperiode og oppsigelsesperiode
- Øvrige forhold (eks. rullestolbruker, blind, døv etc. i tilfelle brann)
- Det produseres dør- og postkasseskilt og leveres i postkassen.

Korttidsutleie:

- Korttidsutleie defineres som utleie inntil 30 dager samlet. Det er kun tillatt med korttidsutleie i til sammen 60 dager i et kalenderår.
- Korttidsutleiere plikter å sørge for at leietakere er kjent med – og forstår – sameiets vedtekter, trivselsregler etc.
- Korttidsutleie kan kun skje hvis leiligheten leies ut med inventar.

12. ENDRING AV TRIVSELSREGLENE

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

Styret DS5.



Årsmøte 2022

S.nr: 3330 Sameiet Dockside 5

Avholdes 18.05.2022 kl 18:00 ved Quality Hotel (Oseberg).

Til seksjonseierne i Sameiet Dockside 5

Velkommen til årsmøte, 18.05.2022 kl. 18:00 ved Quality Hotel (Oseberg).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Dockside 5 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5
avholdes 18.05.2022 kl. 18:00 ved Quality Hotel (Oseberg).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tønsberg, 05.05.2022
Styret i Sameiet Dockside 5

Reidar Tolsrød Hilde K Ellefsen Jenny Caroline Olson

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Tolsrød	Rambergveien 20A
Styremedlem	Hilde K Ellefsen	Rambergveien 20A
Styremedlem	Jenny Caroline Olson	Rambergveien 20A
Varamedlem	Jacob Ellefsen	Rambergveien 20A
Varamedlem	Stian Goldeng	Rambergveien 20A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Dockside 5

Sameiet består av 65 seksjoner.

Sameiet Dockside 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928044343, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Rambergveien 20 A-B

Gårds- og bruksnummer:

1003 351

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

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.

Styrets arbeid

- Overtagelse av fellesområdene.
- Samarbeid med de andre styrene, da det er mye felles med de andre docksidene.
- Serviceavtale for vaktmester.
- Serviceavtale for ventilasjon.
- Dørskilt og postkasseskilt til alle leiligheter + beboerliste med kontakinfo.
- Serviceavtale for rengjøring (Utføres 1.gang i uken, hver fredag).
- Pynting til Jul.
- Nøkkel og brikke bestillinger.
- Reklamasjon betongmasse på hjørnebalkonger.
- Utarbeidet trivsels dokument til alle beboere.
- Forbedringer på heis (feilmontering fra leverandør).
- Avfallshåndtering.
- Parkering forbudt skilt foran hovedinngang.
- Oppslagstavle.
- Håndtering av klager på vegne av seksjonseiere.
- Besvare innkommende mail/telefoner fra seksjonseiere.
- Oppdaget høye kostnader på avkastet som går ut i Micasa parkeringen.
- Branninstruks etc.
- Andre driftsrelaterte oppgaver knyttet til fellesområdene.

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 710 055.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 431 243.

Resultat

Årets resultat på kr 278 812 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 278 811.

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 376 000 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har vil være høyere enn forsikringspremien for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Dockside 5.

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.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Dockside 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Dockside 5.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2021 - Resultatregnskap 2021 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir

vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VQ8M-M17A-SOTNW-T4V57-TNOYK-KCY6E

SAMEIET DOCKSIDE 5 ORG.NR. 928 044 343, KUNDENR. 3330

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	390 055	0	0	1 728 000
Andre inntekter	3	320 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		710 055	0	0	1 728 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-14 100
Styrehonorar		0	0	0	-100 000
Revisjonshonorar		0	0	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		-35 250	0	0	-141 000
Konsulenthonorar	4	-32 000	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	-21 071	0	0	-376 000
Forsikringer		-23 796	0	0	-120 000
Energi/fyring	6	-90 442	0	0	-120 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-177 052	0	0	-381 000
Andre driftskostnader	7	-51 633	0	0	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-431 243	0	0	-1 499 100
DRIFTSRESULTAT		278 812	0	0	228 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
ÅRSRESULTAT		278 812	0	0	228 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		278 812			

SAMEIET DOCKSIDE 5
ORG.NR. 928 044 343, KUNDENR. 3330

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		117 473	0
Forskuddsbetalte kostnader		71 385	0
Driftskonto OBOS-banken		406 368	0
SUM OMLØPSMIDLER		595 226	0
SUM EIENDELER		595 226	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		278 812	0
SUM EGENKAPITAL		278 812	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 615	0
Leverandørgjeld		204 948	0
Annen kortsiktig gjeld	8	77 851	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		316 415	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		595 226	0
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 13.03.2022			
Styret i Sameiet Dockside 5			
Reidar Tolsrød /s/	Hilde K Ellefsen /s/	Jenny Caroline Olson /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.

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	291 475
TV/bredbånd	86 315
Garasje	12 265
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	390 055

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	320 000
SUM ANDRE INNTEKTER	320 000

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 000
SUM KONSULENTHONORAR	-32 000

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 644
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 071

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-74 430
Fjernvarme	-16 012
SUM ENERGI / FYRING	-90 442

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-19 563
Renhold ved firmaer	-29 518
Andre fremmede tjenester	-2 250
Bank- og kortgebyr	-302
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 633

NOTE: 8**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - leverandørfakturaer	-77 851
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 851

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Reidar Tolsrød	Rambergveien 20A
Hilde K Ellefsen	Rambergveien 20A
Jenny Caroline Olson	Rambergveien 20A

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jacob Ellefsen Rambergveien 20A
2. Ingen innkomne forslag

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7979280. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

3330 Sameiet Dockside 5

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: ofef@obos.no

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613286810
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 921383681
Navn TØNSBERG KOMMUNE
Adresse Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. 971589019
Navn KALDNES BRYGGE AS
Bruksnr. Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3803	1003	351

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	1003	351	0	1	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	2	31 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	3	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	4	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	5	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	6	39 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	7	63 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	8	55 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	9	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	10	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	11	55 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	12	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	13	31 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	14	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	15	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	16	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	17	39 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	18	63 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	19	55 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei



28.06.2021 12:05

Side 1 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	1003	351	0	20	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	21	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	22	39 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	23	31 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	24	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	25	31 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	26	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	27	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	28	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	29	39 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	30	63 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	31	55 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	32	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	33	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	34	39 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	35	31 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	36	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	37	31 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	38	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	39	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	40	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	41	39 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	42	63 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	43	55 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	44	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	45	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	46	39 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	47	31 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	48	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	49	31 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	50	38 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	51	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	52	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei

28.06.2021 12:05

Side 2 av 3

Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
3803	1003	351	0	53	39 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	54	63 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	55	55 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	56	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	57	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	58	39 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	59	31 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	60	142 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	61	55 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	62	75 / 3661	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1003	351	0	63	75 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	64	56 / 3661	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	351	0	65	103 / 3661	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24.

Side 3 av 3

28.06.2021 12:05

Søknad om seksjonering

21/8/87

Tinglysingssekvierten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket

Kommunens navn: Kommunens adresse: Kontaktperson:

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn: Kaldnes Brygge AS Fødselsnr./Org nr.: 971 589 019 E-postadresse: Adresse: PB Øvre Ullern Postnummer: 0311 Poststed: OSLO Telefonnummer:

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr.: 3803 Kommunens navn: Tønsberg Gårdsnr.: 1003 Bruksnr.: 351 Festenr.:

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer): 971 589 019 Navn: Kaldnes Brygge AS Eierandel (oppgis som brøk): 1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer: Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	se	vedlegg	13					25				37			
2			14					26				38			
3			15					27				39			
4			16					28				40			
5			17					29				41			
6			18					30				42			
7			19					31				43			
8			20					32				44			
9			21					33				45			
10			22					34				46			
11			23					35				47			
12			24					36				48			
Sum tellere: 3661				Nevner = 3661											

Dato: 1/6-21 Innsenderens underskrift: K. H. e. b.

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Hier skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 16-21 Innsenderens underskrift Karianne Hoffart

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
05.10 16-21	Karianne Hoffart	FOR KALDNES BRYGGE AS IHT FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	TØNSBERG	1003	351	
Dato 24/06-21	Underskrift B. Hoffart	Stempel TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD. BYGGESAK		

Dato Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eielseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer				Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal			
				B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal			
				N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning			
				SB = samleseksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)			
				SN = samleseksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere 3661				Nevner = 3661											

Dato 16-21 | Innsenderens underskrift *Ku Ku c.f.*

4. Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 1003, bnr 351 - Tønsberg kommune

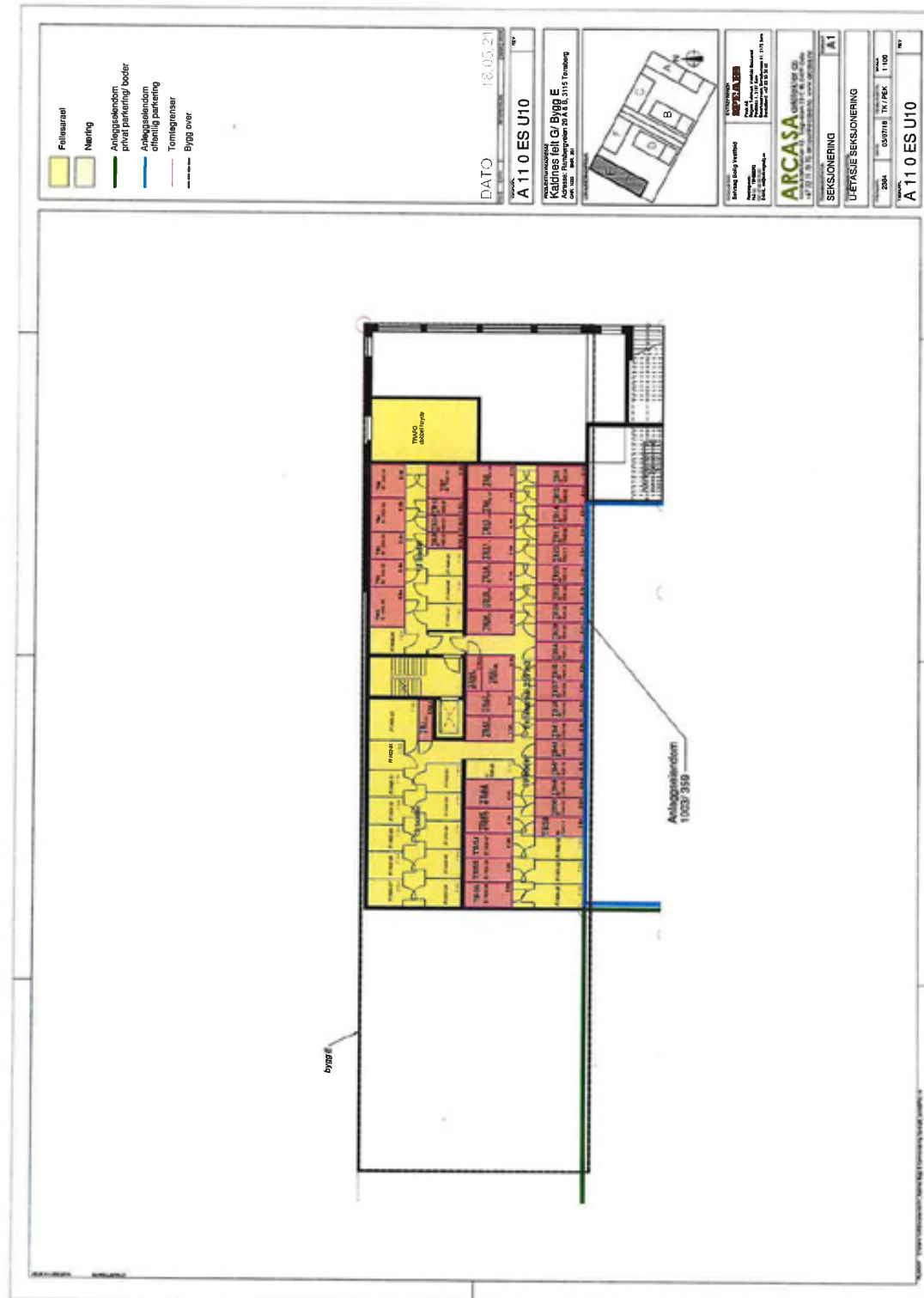
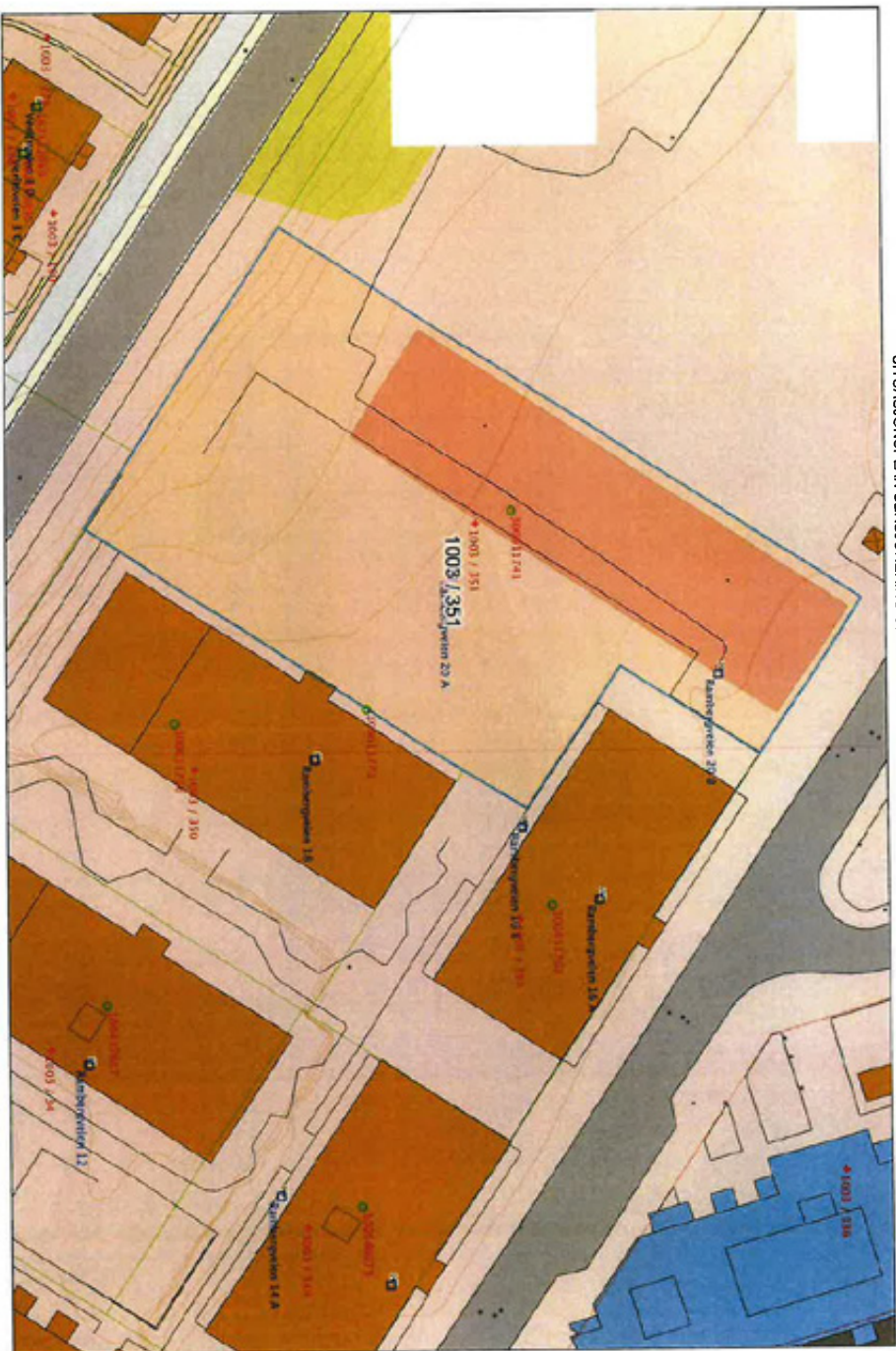
Eiendommen søkes oppdelt i eielseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

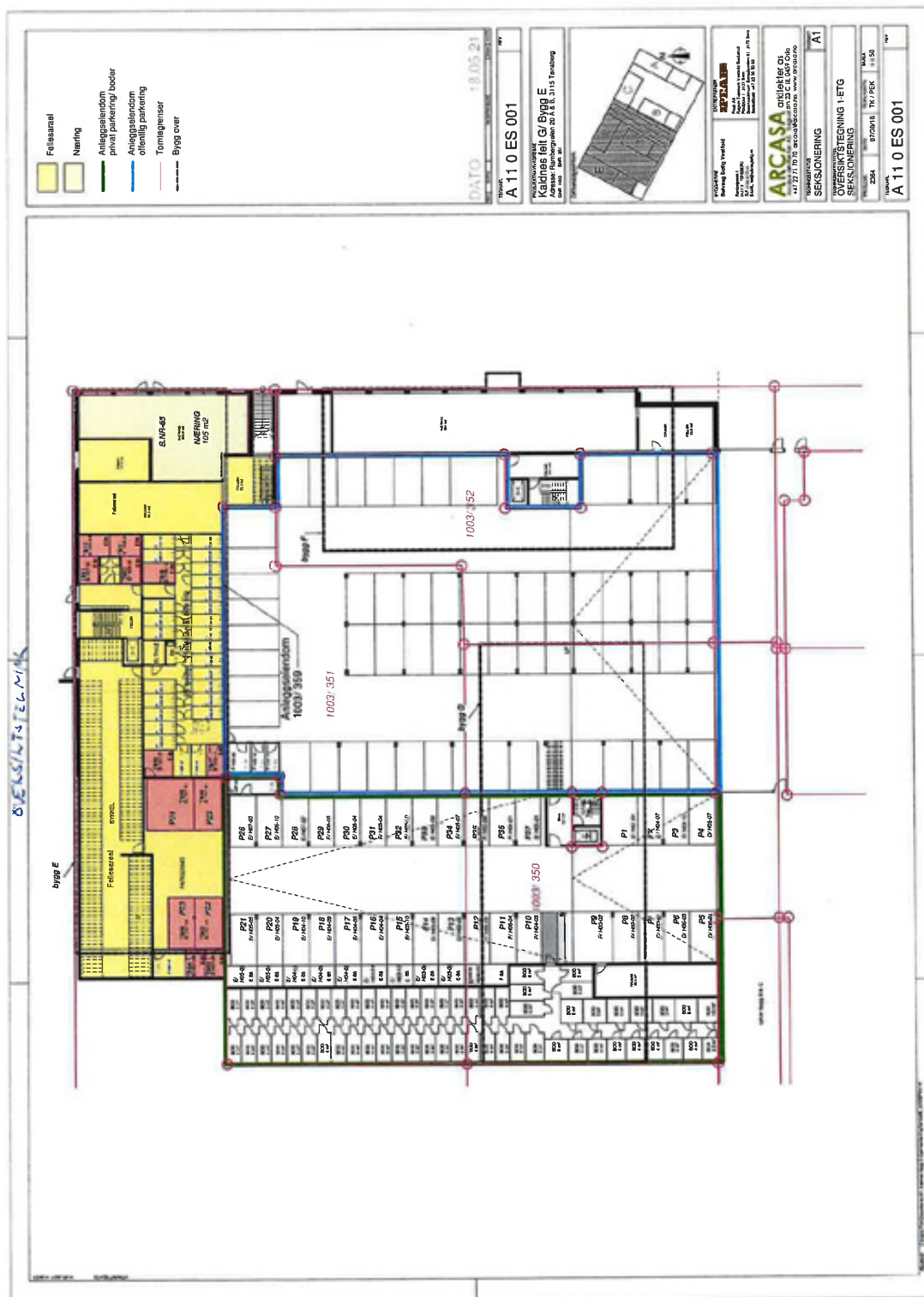
Seksjonsnummer				Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal			
				B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal			
				N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning			
				SB = samleseksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)			
				SN = samleseksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	38	B	41	B	39	B								
2	B	31	B	42	B	63	B								
3	B	38	B	43	B	55	B								
4	B	75	B	44	B	75	B								
5	B	75	B	45	B	75	B								
6	B	39	B	46	B	39	B								
7	B	63	B	47	B	31	B								
8	B	55	B	48	B	38	B								
9	B	75	B	49	B	31	B								
10	B	75	B	50	B	38	B								
11	B	55	B	51	B	75	B								
12	B	38	B	52	B	75	B								
13	B	31	B	53	B	39	B								
14	B	38	B	54	B	63	B								
15	B	75	B	55	B	55	B								
16	B	75	B	56	B	75	B								
17	B	39	B	57	B	75	B								
18	B	63	B	58	B	39	B								
19	B	55	B	59	B	31	B								
20	B	75	B	60	B	142	B								
21	B	75	B	61	B	55	B								
22	B	39	B	62	B	75	B								
23	B	31	B	63	B	75	B								
24	B	38	B	64	B	56	B								
25	B	31	B	65	N	103									
26	B	38	B												
27	B	75													
28	B	75													
29	B	39	B												
30	B	63	B												
31	B	55	B												
32	B	75													
33	B	75													
34	B	39	B												
35	B	31	B												
36	B	38	B												
37	B	31	B												
38	B	38	B												
39	B	75													
40	B	75													
Sum tellere: 3 661				Nevner = 3 661											

Dato 16-21 | Innsenderens underskrift *Ku Ku c.f.*

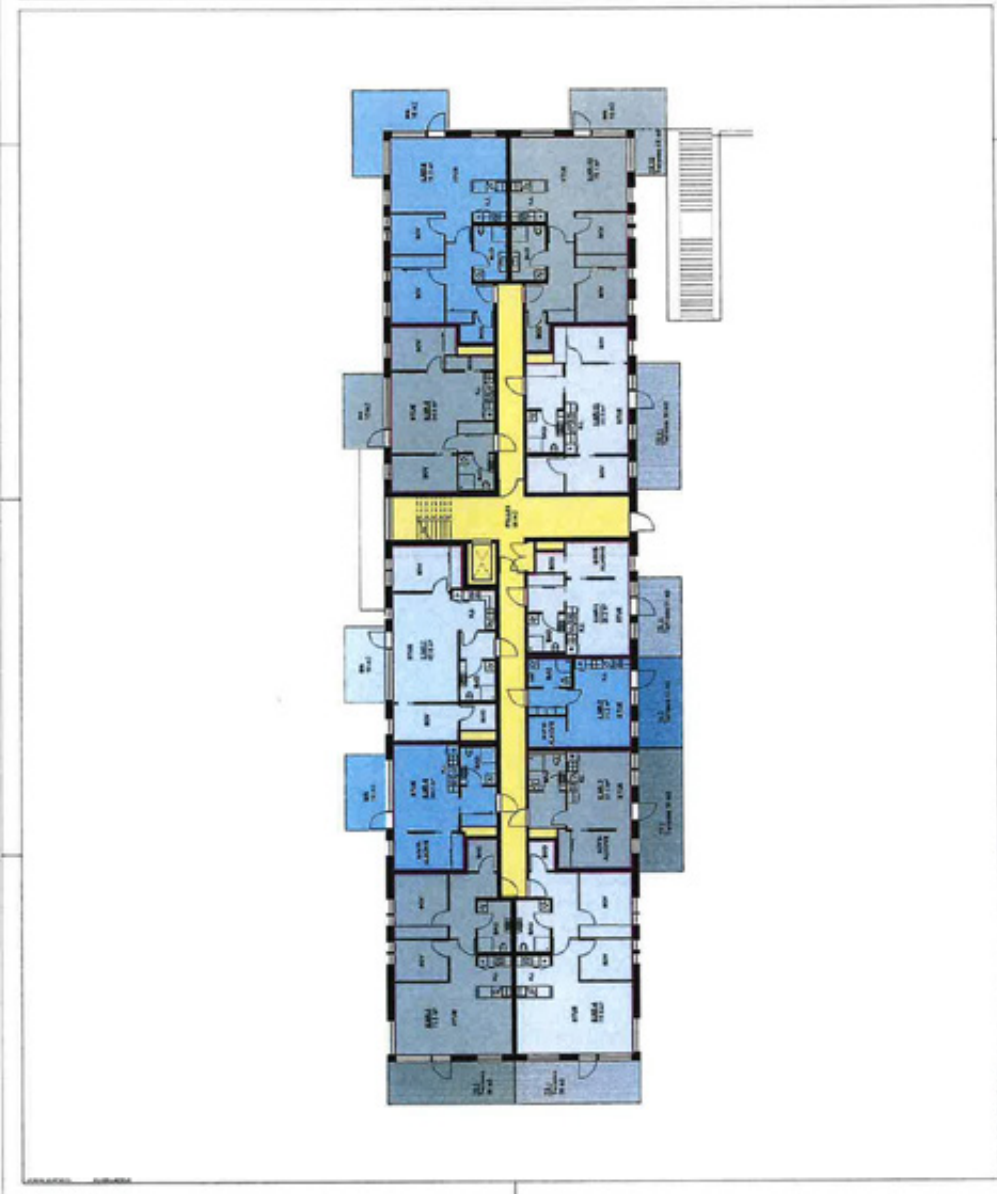
Senterposisjon: 237929.02, 6678556.83
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 03.06.2021

0 5 10 15 20m

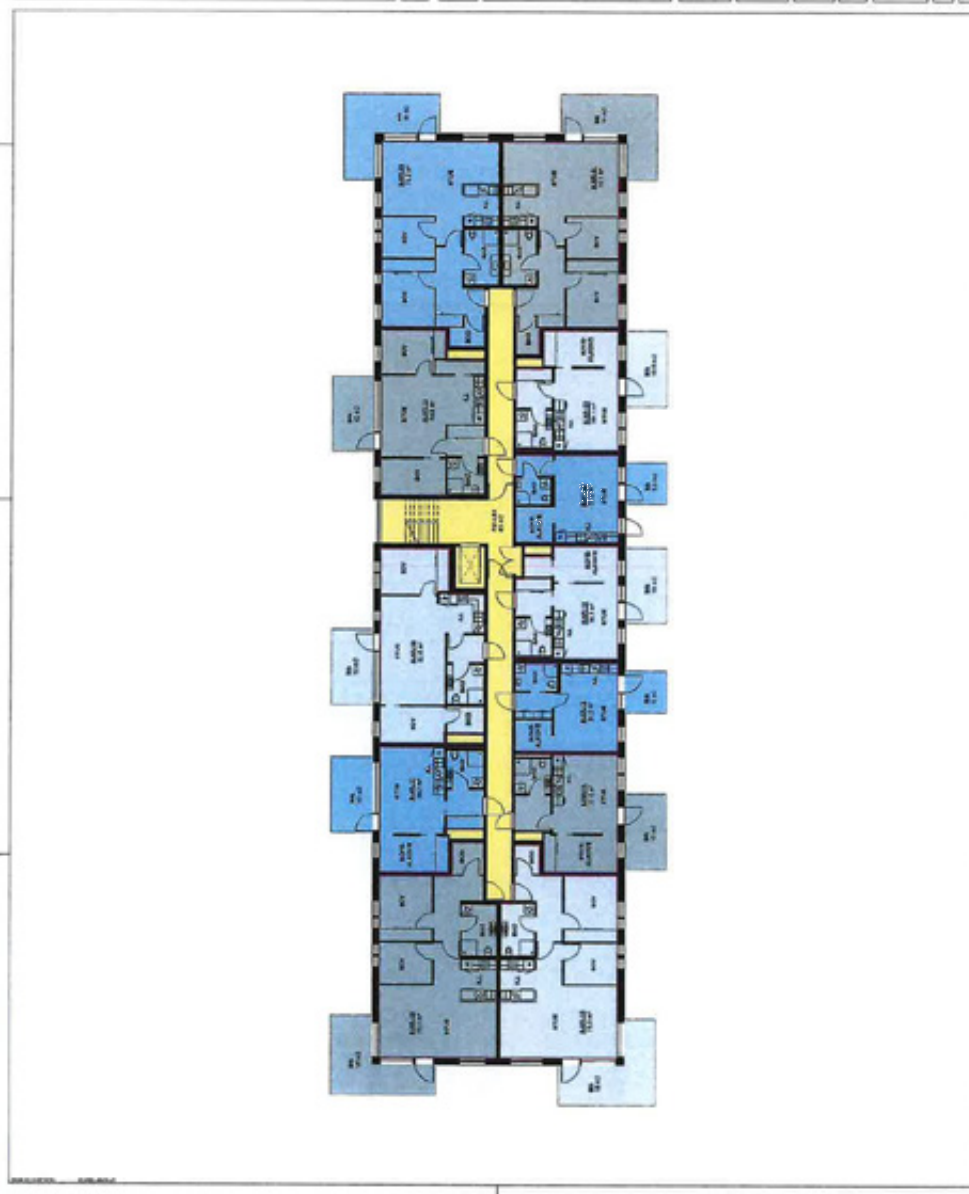


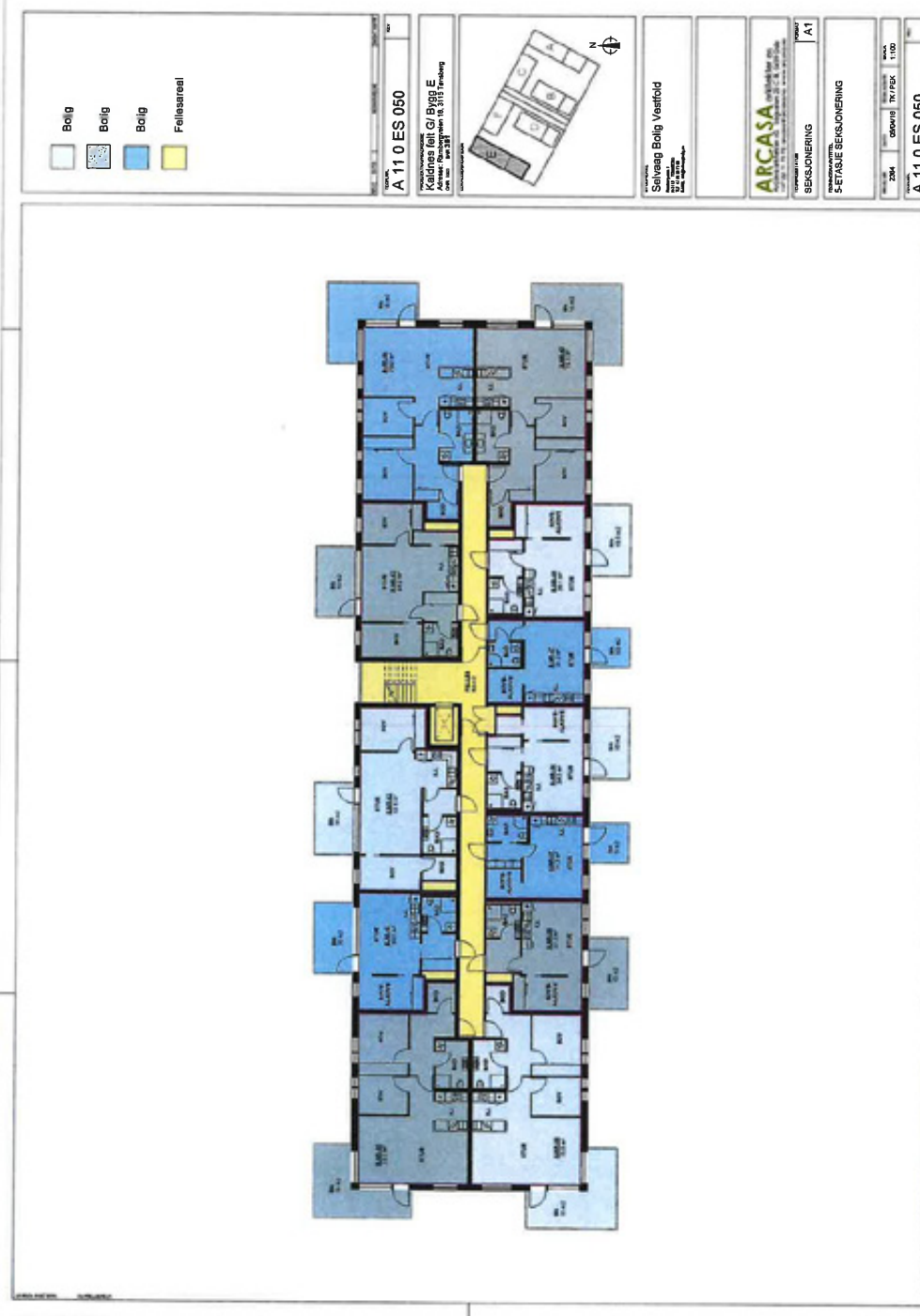
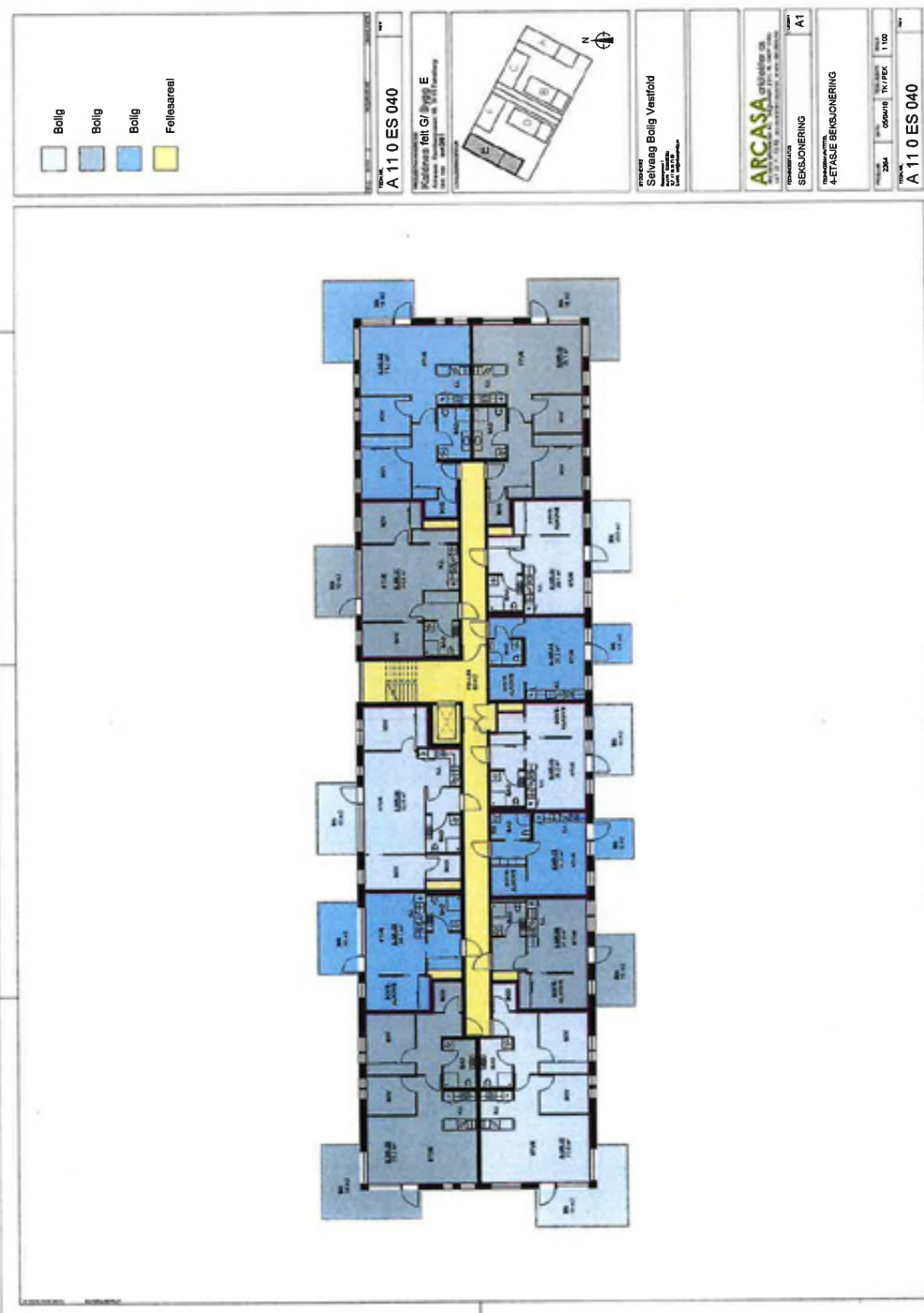


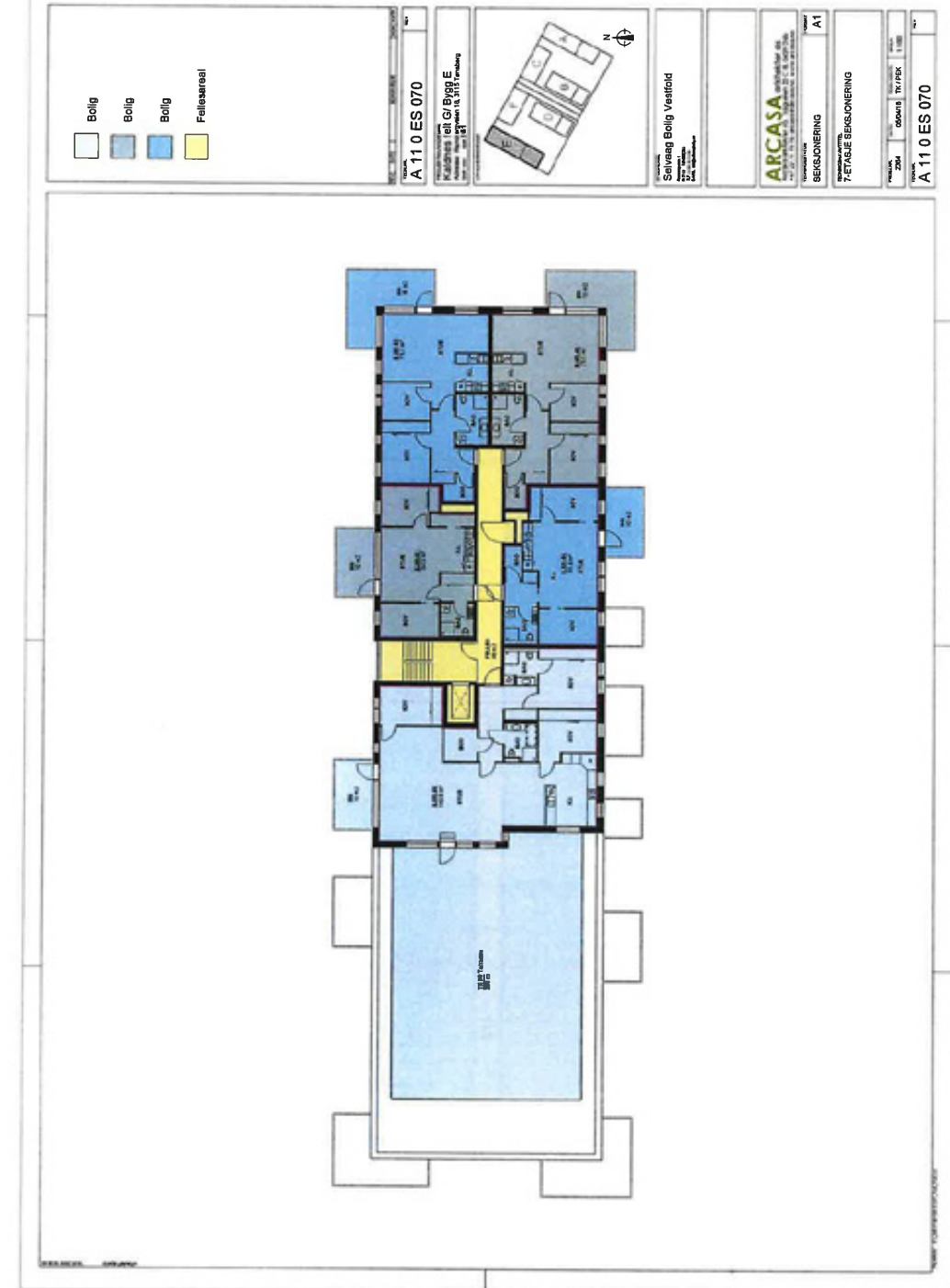
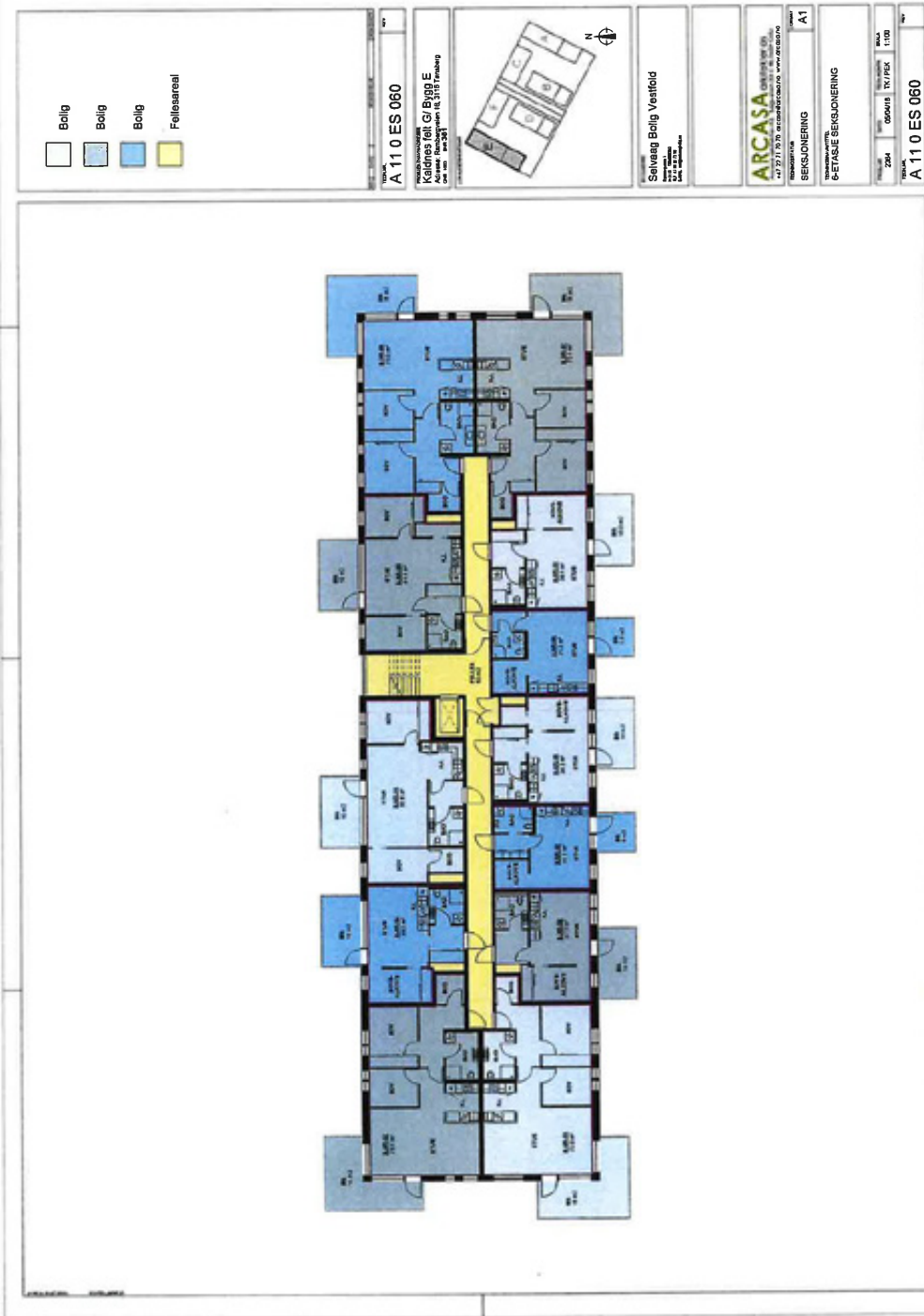
Bolig Bolig Bolig Fellesareal	A 11 0 ES 020 Kaldnes felt G/ Bygg E 2-ETASJE BEKJØNING ARCASA arkitekt og bygningsvesenst AS 2-ETASJE BEKJØNING A1 A 11 0 ES 020
---	--



Bolig Bolig Bolig Fellesareal	A 11 0 ES 030 Kaldnes felt G/ Bygg E 3-ETASJE BEKJØNING ARCASA arkitekt og bygningsvesenst AS 3-ETASJE BEKJØNING A1 A 11 0 ES 030
---	--









Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 01.08.2023

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3803	Gårdsnr.	1003	Bruksnr.	351	Festenr.		Seksjonsnr.	42
Adresse	Rambergveien 20A, 3115 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	2 758,52 kr
Renovasjon	2 844,28 kr
Vann	1 319,83 kr
Sum	6 922,63 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann	1 stk.	1 221,00 kr	1/1	0 %	1 221,00 kr	610,50 kr
Forskudd vann - VM	61 m³	16,14 kr	1/1	0 %	984,39 kr	492,20 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 333,00 kr	1/1	0 %	2 333,00 kr	1 166,50 kr
Forskudd avløp - VM	61 m³	26,46 kr	1/1	0 %	1 614,21 kr	807,10 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 346,25 kr	1/1	0 %	3 346,25 kr	1 673,13 kr
Rabatt fellesløsning	1 stk.	-501,94 kr	1/1	0 %	-501,94 kr	-250,97 kr
				Sum	8 996,91 kr	4 498,46 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sameiet Dockside 5

Organisasjonsnummer: 928044343

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. august kl. 09:00 til 18. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Reidar Tolsrød og Jenny Caroline Olson er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Innglassing

Fremmet av: Styret

Årsmøtet skal avgjøre om seksjonseiere som ønsker innglassing av balkongene sine, kan utføre dette. Styret legger nødvendige føringer slik at dette får en enhetlig utforming. Innglassingen vil ha et tidsriktig design og glass uten skjemmende profiler. Innglassing er søknadspliktig hos byggesak i kommunen, og må derfor ha ett årsmøtevedtak på dette i søknaden.

Styrets innstilling

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte spill 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. AVTREKKSVENTILATER 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:

Rambergveien 20A, 3115 Tønsberg

OPPDRAG:

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.



Jesper Snekkestad

Partner - Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 85 25 27

Epost jesper@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