



EIENDOM  
2005



# Kaldnes brygge - eierleilighet i nest øverste etasje

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg

Prisantydning: kr 2 785 000,- + omk.

Primærrom: 30 kvm

BRA: 30 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](mailto: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

KALDNES BRYGGE; Solrik, lys og lekker eierleilighet  
I Vestvendt balkong I Vannbåren varme I Heis I Nest  
øverste etasje!

|                      |                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oppdragsnummer       | 2230347<br>Gnr.: 1003, Bnr.: 34, Snr.: 41 i Tønsberg kommune.<br>Vestfold og Telemark fylke |
| Adresse              | Rambergveien 12, 3115 Tønsberg                                                              |
| Prisantydning        | 2 785 000,-                                                                                 |
| Omkostninger         | 78 962,-                                                                                    |
| Totalpris inkl. omk. | 2 863 962,-                                                                                 |
| Mnd. fellesutgift    | 1 900,-                                                                                     |
| P-rom/BRA            | 30 kvm/30 kvm                                                                               |
| Antall soverom       | 1                                                                                           |
| Tomteareal           | 1 744 kvm                                                                                   |
| Eierform tomt        | Eiet tomt - fellestomt                                                                      |
| Boligtype            | Leilighet                                                                                   |
| Byggeår              | 2016                                                                                        |
| Eierform             | Eierseksjon                                                                                 |
| Energimerking        | Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter C                                            |









# PLANSKISSE

Rambergveien 12



Plantegningen er ikke målbar.  
Avvik kan forekomme.

Fotograf  
**FRANK**  
HESJEDAL

**iD** IMAGEDAY

**Z**  
EIENDOM

















## MEGLERS VURDERING

Ved Kaldnes brygge har vi nå har gleden av å presentere en moderne og snerten selveierleilighet ypperlige enten du vil bo, feriere eller leie ut.

Leiligheten ligger nest øverste etasje, suverent plassert solmessig i boligsameiet Dockside 2. Den har sin helhet overbygget og balkong på ca. 5 m<sup>2</sup> mot vest som ligger svært gunstig plassert med tanke på solforhold både ettermiddag og til godt ut på kvelden.

Leiligheten er oppført i 2016 og fremstår med en godt utnyttet planløsning og et helhetlig materialvalg i delikate farger. Hver kvadratmeter er flott utnyttet og leilighetens utforming og gode takhøyde 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 inneklimate. Stuen og spisestuen er lys har åpen løsning mot et hyggelig kjøkken med integrerte hvitevarer. Videre tilbyr leiligheten et romslig og delikat bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og vaskeromsløsning, sovealkove og en praktisk entre med integrert garderobe. Leiligheten har i tillegg kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup> til det man ikke trenger å oppbevare til daglig bruk inne i leiligheten.

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!









## KORT FORTALT

- Snerten, moderne og tøff selveierleilighet i byggets nest øverste etasje
- Oppført i 2016 med tidsriktige løsninger
- God takhøyde forsterker romfølelsen
- Solrik balkong på ca. 5 m<sup>2</sup> med ettermiddag-/kveldssol
- 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 kjøkken med integrerte hvitevarer
- Smart, skjermet og hyggelig sovealkove
- Delikat baderom med flislagte vegger og flislagt gulv
- Bod 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 mellom alle etasjer
- Utstrakt bruk av påkostet solskjerming med utvendig elektriske screens
- Småbåthavn på Kaldnes brygge og få steinkast til kommunal småbåthavn i Ollebukta
- Mulighet for leie av garasje plass i byggets P-hus
- Perfekt for deg som ønsker alt innen gangavstand - bo lettstelt og urbant!
- Utsikt til Slottsfjellet
- Ingen boplikt
- Utleie er tillatt
- Fortsatt "nyboligfølelse - flytt rett inn"!

























# BELIGGENHET OG NÆROMRÅDE

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.









## BELIGGENHET OG 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.



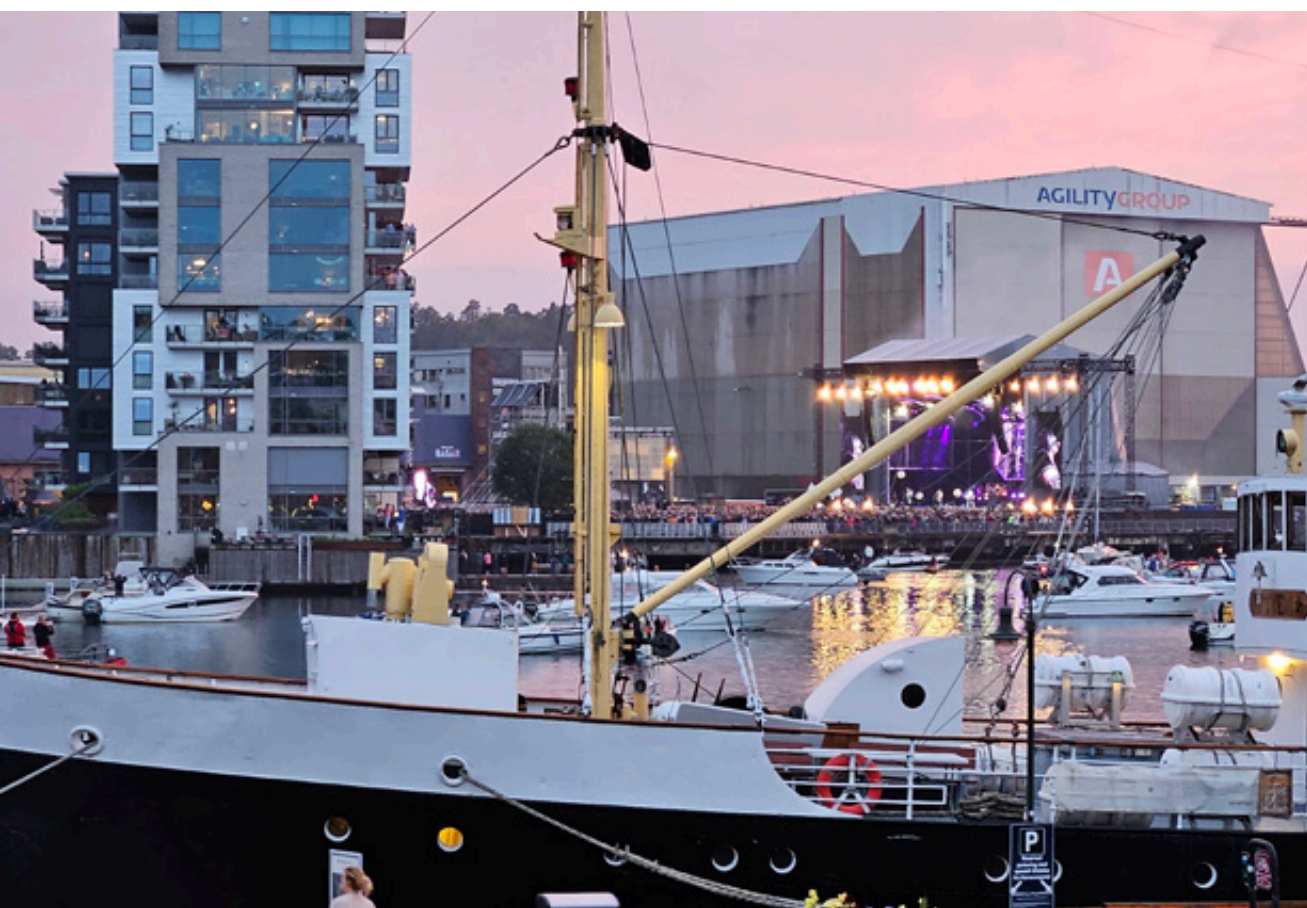






























# RAMBERGVEIEN 12

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               | 1.4 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 28 min |

## SKOLER

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Træleborg skole (1-7 kl.)                  | 22 min |
| 235 elever, 15 klasser                     | 1.7 km |
| Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) | 16 min |
| 33 elever, 3 klasser                       | 1.2 km |
| Færder videregående skole                  | 15 min |
| 750 elever                                 | 1.2 km |
| Slottsfjellet videregående Steinerskole    | 16 min |
| 56 elever, 3 klasser                       | 1.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Kaldnes brygge    | 4 min |
| Nedre Langgate 20 | 8 min |

»

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

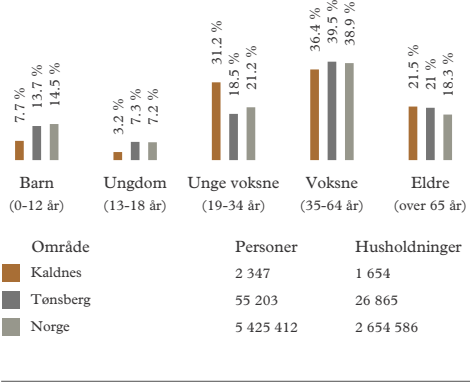
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Haugar barnehage (1-5 år)     | 13 min |
| 31 barn                       | 1 km   |
| Teiehøyden barnehage (1-5 år) | 18 min |
| 120 barn                      | 1.5 km |
| Træleborg barnehage (1-5 år)  | 22 min |
| 63 barn                       | 1.7 km |

## DAGLIGVARE

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Spar Kaldnes Brygge     | 3 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.3 km |
| Kiwi Foyn               | 10 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

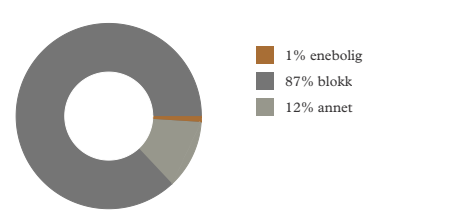
GATEPARKERING

Lett 85/100

## SPORT

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Kaldnesbanen             | 9 min  |
| Fotball                  | 0.7 km |
| Færder VGS - Idrettshall | 14 min |
| Aktivitetshall           | 1.1 km |
| Spenst Tønsberg          | 17 min |
| WellnessClub Tønsberg    | 17 min |

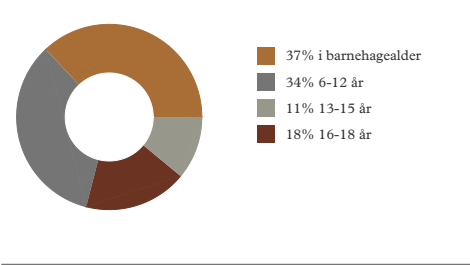
## BOLIGMASSE



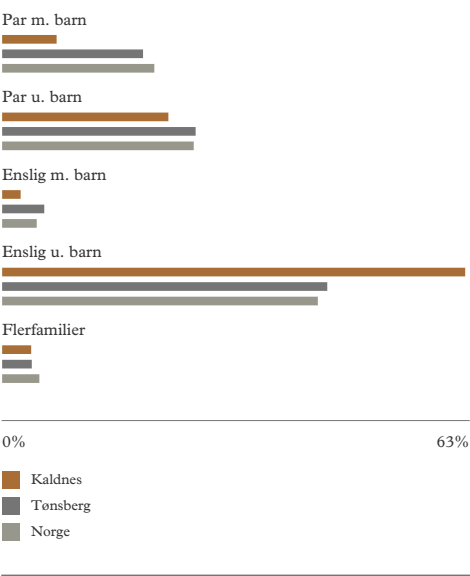
## VARER/TJENESTER

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Foyn Senteret           | 10 min |
| Apotek 1 Løven Tønsberg | 11 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



## INNHold

Meget lys, hyggelig og nordvestvendt leilighet i byggets nest øverste etasje med heis mellom alle etasjer inkludert til kjeller med bodanlegg og videre direkte inngang til byggets parkeringshus. Leiligheten passer fint for både en og to personer, perfekt for førstegangskjøperen, pendleren eller evt. som et populært utleieobjekt.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning hvor inndelingen er som følger:

Leilighetens indre rom:

ENTRE/GANG med massevis av plassbygget garderobesystem.

Romslig og lyst BADEROM med wc, dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Lys STUE-/SPISESTUE med åpent KJØKKEN hvor det er godt med innredning og utgang til solrik balkong mot nordvest.

Skjermet SOVEALKOVE med inngang fra innerste del av stuen.

Egen bod utenfor leiligheten:

1 stk. avdelt og låsbar bod på byggets nederste etasjeplan medfølger leiligheten.









## SOLRIK BALKONG

Leiligheten en romslig balkong på 5 m<sup>2</sup> mot vest/nord-vest.

Balkongen, ut for stuen og kjøkkenet, er en lys, 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 plass til både utemøbler, grill/utekjøkken og variert "stemningsbotanikk". Uteplassen har gulvdekke av impregnert terrassedekke i treverk med "rillemønster". Moderne rekkverk i aluminium og glass. Uteplassen er også utstyrt med stikkontakter og utelys. Fra balkongen ser man også Slottsfjellet.

















## STUEN

I den kombinerte stue-/kjøkkenløsningen er det godt med lys fra vinduene i nordvest. I tillegg er det godt med veggplass å møblere mot. Innerdør holder rommet avdelt og skjult fra leilighetens entre/gang. Det er plass til både sofa-/lenestolgruppe og spisebord, og rommets utforming byr på flere møbleringsalternativer. Åpner du balkongdøren, kommer man ut til den delvis overbygde terrassen hvor man kan nyte utendørslivet på Kaldnes brygge. Det er montert elektriske utvendige Zip screens til vinduet i rommet, dette sørger for solskjerming og skjerming for innsyn. Balkongdøren er utstyrt med innvendige lameller. Veggmontert skap m/glassdør medfølger, det samme gjør taklampen over spiseplassen.

























## KJØKKENET

Leiligheten er innredet med et moderne og stiltilpasset kjøkken hvor innredningen harmonerer elegant med leilighetens fargevalg og stiluttrykk.

Innredningen er pent "plassbygget" med takhøye overskap og under-/overskap som fyller ut vegg-til-vegg på en flott måte. Grå benkeplater og gråfargede fliser mellom over-/underskap gir en fin kontrast til den hvite innredningen.

Benkeplatene er godt opplyst av innfelte downlights under overskapene. Alle hvitevarer fra er fra kvalitetsprodusenten Siemens hvor det bys på induksjonstopp med komfyrvakt, helintegrert kjøleskap, helintegrert frysenskap, stekeovn i underskap og helintegrert "fullsize" oppvaskmaskin. Kjøkkenet er videre utstyrt med sensor (vannlekkasjestopper) i kjøkkeninnredning. Ved minste tegn på fuktighet stoppes automatisk vanntilførselen ved at magnetventil stenger av vannstrømmen. Mellom over-/underskap sørger fliser for lettvinthold.

















## BADEROMMET

Leiligheten byr på et romslig, delikat og moderne baderom hvor farger og materialvalg er stilsikkert og tidløst. Badet har adkomst fra praktisk og plassbesparende skyvedør fra entrè/gang. I nedsenket dusjsone er det lagt mindre fliser enn øvrige gulvfliser. Dette skaper en fin variasjon og forsterker det moderne uttrykket. I gulvet er det elektrisk gulvvarme som gir ekstra god varmekomfort. I dusjhjørnet, med inn-/utsvingbare dører av herdet glass, kan man nyte en lang og forfriskende dusj. Glassdørene kan foldes inn mot veggene når det ikke er i bruk slik at det opptar slik at det opptar mindre plass i rommet. Det er moderne, vegghengt toalett og skjult systerne gjør renholdet enklere. Baderominnredningen har underskap med overliggende servant og overskap med speildør og overlyslampe. I rommets hjørne er det ferdig opplegg for vaskemaskin-/tørketrommel.

















## SOVEALKOVE

Sovealkoven er smart tilpasset leiligheten med åpen inngang og skjermvegg mot stuen. Arealeffektiv nisje med plass for stor seng dersom ønskelig. Veggmonterte vegghyller medfølger.



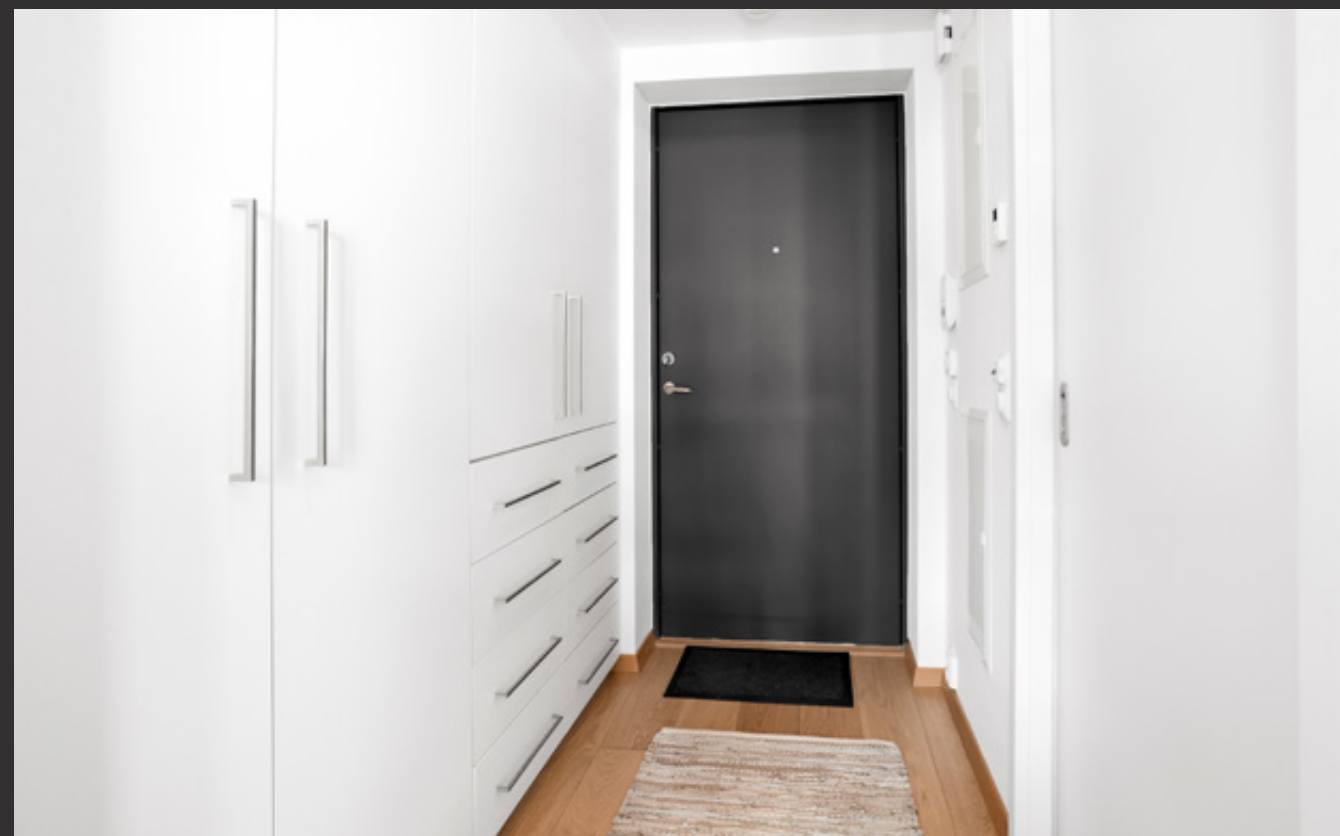






## ENTRE/GANG

Den lyse og hyggelige entreen er suverent og praktisk innredet med massevis av plassbygde garderober som gir god oppbevaringsplass. Garderbearrangementet er ført helt opp til tak og fyller ut hele rommets langside fra vegg-til-vegg. Innredningen består av en kombinasjon av slagdører i ulik høyde, 8 integrerte skuffer og ulike løsninger i skog med hengeanordninger, hyller osv. Døren inn til stuen gir god skjerming, og innfelte downlights i tak med dimmerbryter gir godt med lys.

















## EGEN BOD

Den medfølger en aydelt og låsbar bod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

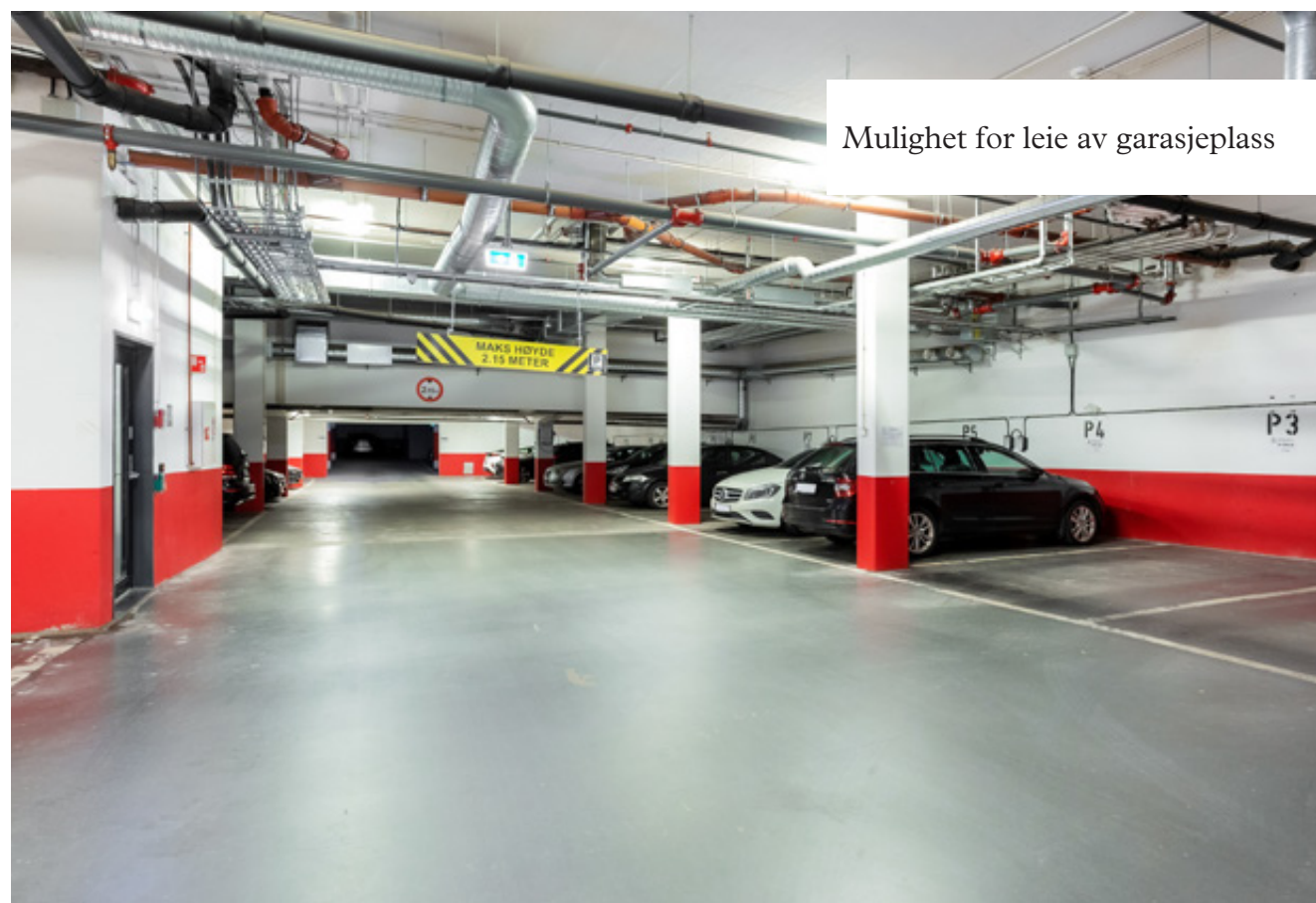




Leiligheten er plassert nest øverst i bygget!



Felles sykkelparkering



Mulighet for leie av garasje plass



**OPPDRAKSNUMMER**

2230347

**EIER**

Elisabeth Gran

**ADRESSE**

Rambergveien 12  
3115 Tønsberg

**TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR**

Leilighet Eierseksjon, oppført i 2016

**INNHold**

Meget lys, hyggelig og nordvestvendt leilighet i byggets 5. etasje med heis mellom alle etasjer inkludert til kjeller med bodanlegg og videre direkte inngang til byggets parkeringshus. Leiligheten passer fint for både en og to personer, perfekt for førstegangskjøperen, pendleren eller evt. som et populært utleieobjekt.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning hvor inndelingen er som følger:

Leilighetens indre rom:

ENTRE/GANG med massevis av plassbygget garderobesystem.

Romslig og lyst BADEROM med wc, dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Lys STUE-/SPISESTUE med åpent KJØKKEN hvor det er godt med innredning og utgang til solrik balkong mot nordvest. Skjermet SOVEALKOVE med inngang fra innerste del av stuen.

Egen bod utenfor leiligheten:

1 stk. avdelt og låsbar bod på byggets nederste etasjeplan medfølger leiligheten.

**LEILIGHETENS SOLRIKE BALKONG**

Leiligheten en romslig balkong på 5 m<sup>2</sup> mot vest/nord-vest.

Balkongen, ut for stuen og kjøkkenet, er en lys, 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 plass til både utemøbler, grill/utekjøkken og variert "stemningsbotanikk". Uteplassen har gulvdekke av impregneret terrassedekke i treverk med "rillemønster". Moderne rekkverk i aluminium og glass. Uteplassen er også utstyrt med stikkontakter og utelys. Fra balkongen ser man også Slottsfjellet.

**PLANSKISSER**

Vedlagt følger planskisser for leiligheten. Det er ingen planskisse over bod på eget etasjenivå. Vi gjør oppmerksom på at planskissene kun er av illustrativ karakter og ikke er i målestokk. Det tas forbehold om avvik fra stedlig løsning og innredning. Bygningsgodkjente tegninger oversendes hvis ønskelig på forespørsel til megler.

**FELLESKOSTNADER OG HVA DE DEKKER**

Felleskostnad : 1 398,- pr. mnd.

Medieprodukter - Kabel TV 502,- pr. mnd.

Totale felleskostnader er dermed kr 1.900,- pr. måned som inkluderer blant annet følgende:

- \* Kabel TV - grunnpakke
- \* Internett (fiber) - grunnpakke
- \* Felles bygningsforsikring
- \* Service-/vedlikeholdsavtale for heisanlegg
- \* Service og kontroll av brannsikring
- \* Avsetning til vedlikeholdsfond
- \* Utgifter til forretningsfører og styrehonorar
- \* Strøm-/oppvarming av fellesarealer
- \* Drift-/vedlikeholdskostnader
- \* Andre driftskostnader
- \* Snømåking
- \* Vask i deler av fellesarealer

**AREALER OG FORDELING PER ETASJE**

Primærrom - P-rom: 30 m<sup>2</sup>

Bruksareal - BRA: 30 m<sup>2</sup>

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

Alle innvendige rom i leiligheten er medtatt i P-rom.

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

Sportsbod (ca. 5 m<sup>2</sup>) på kjellerplan 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.

**SYKKELPARKERING**

Sameiet har felles sykkelparkering på byggets nederste etasje, et avlåst område hvor man trygt og godt kan parkere egen sykkel.

**STANDARD**

En lekker leilighet i byens kanskje mest urbane strøk. Leiligheten byr på en særdeles fin og arealeffektiv planløsning. God takhøyde sørger for god romfølelse. Dype og store vindusflater gir fin nærkontakt til balkongen og slipper inn godt med naturlig lys.

Leiligheten er innredet med moderne og tiltalende standard som 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 en stavs delikate og solide eikeparkettgulv i alle rom. Disse er både klassiske, solide og moderne. Den vannbårne gulvvarmen i alle gulv gir en lun og deilig følelse. I tillegg slipper man veggmonterte varmekilder som stjeler plass og begrenser møbleringsmuligheter. Baderommet har "selvsagt" flislagt gulv hvor det er elektriske varmekabler.

Innervegger, himlinger og belistning:

I overgang innervegger/himlinger er det listefritt, en løsning som sammen med de lekke, hvitmalte slette himlingsflatene ytterligere forsterker det moderne uttrykket i leiligheten.



Himlingene består av hvitmalte gipshimlinger med innfelte downlights i entre/gang og på baderommet. For øvrig opplegg for fremføring av taklys mot ferdig monterte veggbrytere.

Alle innervegger i leiligheten har lysmalte og slette overflater som gir en flott helhetsfølelse med tanke på at det er brukt like fargetoner i alle rom. Åpne, listefrie smyg ved alle vindusflater og terrassedør gir et flott og moderne uttrykk. Hvitmalte geriktister rundt innerdører som er slette- og hvitmalte. Eikelister på gulv henter opp likheten med de børstede eikegulvene, og gir mer slitestyrke ved renhold og støvsuging.

Kjøkkeninnredningen og utstyr:

Leiligheten er innredet med et moderne og stiltilpasset kjøkken hvor innredningen harmonerer elegant med leilighetens fargevalg og stiluttrykk.

Innredningen er pent "plassbygget" med takhøye overskap og under-/overskap som fyller ut vegg-til-vegg på en flott måte. Grå benkeplater og gråfargede fliser mellom over-/underskap gir en fin kontrast til den hvite innredningen. Benkeplatene er godt opplyst av innfelte downlights under overskapene. Alle hvitevarer fra er fra kvalitetsprodusenten Siemens hvor det bys på induksjonstopp med komfyrvakt, helintegreert kjøleskap, helintegreert fryseskap, stekeovn i underskap og helintegreert "fullsize" oppvaskmaskin. Kjøkkenet er videre utstyrt med sensor (vannlekkasjestopper) i kjøkkeninnredning. Ved minste tegn på fuktighet stoppes automatisk vanntilførselen ved at magnetventil stenger av vannstrømmen. Mellom over-/underskap sørger fliser for lettvinthet renhold.

Stuen i kombinasjon med åpen kjøkkenløsning:

I den kombinerte stue-/kjøkkenløsningen er det godt med lys fra vinduene i nordvest. I tillegg er det godt med veggplass å møblere mot. Innerdør holder rommet avdelt og skjult fra leilighetens entre/gang. Det er plass til både sofa-/lenestolgruppe og spisebord, og rommets utforming byr på flere møbleringsalternativer. Åpner du balkongdøren, kommer man ut til den delvis overbygde terrassen hvor man kan nyte utendørslivet på Kaldnes brygge. Det er montert elektriske utvendige Zip screens til vinduet i rommet, dette sørger for solskjerming og skjerming for innsyn. Balkongdøren er utstyrt med innvendige lameller.

Veggmontert skap m/glassdør medfølger, det samme gjør taklampen over spiseplassen.

Baderommet med dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin-/tørketrommel:

Leiligheten byr på et romslig, delikat og moderne baderom hvor farger og materialvalg er stilsikkert og tidløst. Badet har adkomst fra praktisk og plassbesparende skyvedør fra entré/gang. I nedsenket dusjsone er det lagt mindre fliser enn øvrige gulvfliser. Dette skaper en fin variasjon og forsterker det moderne uttrykket. I gulvet er det elektrisk gulvvarme som gir ekstra god varmekomfort. I dusjhjørnet, med inn-/utsvingbare dører av herdet glass, kan man nyte en lang og forfriskende dusj. Glassdørene kan foldes inn mot veggene når det ikke er i bruk slik at det opptar slik at det opptar mindre plass i rommet. Det er moderne, vegghengt toalett og skjult sistene gjør renholdet enklere. Baderominnredningen har underskap med overliggende servant og overskap med speildør og overlyslampe. I rommets hjørne er det ferdig opplegg for vaskemaskin-/tørketrommel.

Entre/gang:

Den lyse og hyggelige entreen er suverent og praktisk innredet med massevis av plassbygde garderobeskap som gir god oppbevaringsplass. Garderobearrangementet er ført helt opp til tak og fyller ut hele rommets langside fra vegg-til-vegg. Innredningen består av en kombinasjon av slagdører i ulik høyde, 8 integrerte skuffer og ulike løsninger i skog med hengeanordninger, hyller osv. Døren inn til stuen gir god skjerming, og innfelte downlights i tak med dimmerbryter gir godt med lys.

Sovealkove:

Sovealkoven er smart tilpasset leiligheten med åpen inngang og skjermvegg mot stuen. Arealeffektiv nisje med plass for stor seng dersom ønskelig. Veggmonterte vegghyller medfølger.

Øvrig:

- \* All takbelysning medfølger
- \* Callinganlegg med elektronisk døråpner av byggets hovedinngangsdør
- \* Felles brannvarslingssystem
- \* TV og Internett er innlagt og inkludert i fellesutgifter
- \* Varmt vann til tappevann leveres også fra fellesanlegg

- \* Innerdører med god kvalitetsfølelse
- \* Skjult VVS røranlegg
- \* Komfyrsensor (komfyrvakt) plassert over kokeplate
- \* Eget tavleskap i leiligheten for TV-/bredbånd fra Canal digital
- \* Elektrisk tavleskap med automatiske sikringer og 40 A hovedbryter
- \* Teknisk EI-kurs på 25A for induksjonstopp
- \* 10A og 15A forbrukssikringer
- \* Elektrisk anlegg er lagt som skjult anlegg
- \* Brannklassifisert inngangsdør - lyddør
- \* Alle leilighetene og p-kjeller er utstyrt med sprinkleranlegg for brannslukking
- \* Vannfordelingsskap/rør-i-rør system
- \* Utvendig aluminiumsbeslåtte vinduer for enklere vedlikehold

## **TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER**

Det foreligger et tilstandsrapport datert med befaringsdato 24. 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;

- 20 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. NB! I rapport er det angitt 1 stk. "mørk orange" - dette gjelder for Zip-screen på stuevindu, men dette blir reparert før kjøpers overtagelse.

### **OPPVARMING**

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme i alle rom foruten på badet som har elektriske varmekabler. Alle rom har egne termostattyrt sløyfer. I tillegg er det varmegjenvinner på ventilasjonsanlegget.

Fjernvarme er ikke inkl. i felleskostnadene. Dette faktureres hver enkelt seksjonseier fra Evry energitjenester. Forbruket registreres med energimålere for hver enkelt leilighet, like enkelt som ved bruk av elektrisitet. Forbruket måles i kilowattimer.

Balansert ventilasjonsanlegg med en effektiv roterende varmegjenvinning. Luftbehandlingsaggregatet er plassbesparende montert i tak på bad med adkomst via luke for service/vedlikehold.

### **PARKERING**

Mulighet for leie av garasjeplass i 1. etasje. Ellers vanlig gateparkering i nærmiljøet.

1. etasje har tilgjengelig parkering under Dockside hus D, E og F hvor det er mulighet for å inngå avtale om leie av p-plass. Fra leilighetsetasjen er det heis med innvendig, direkte tilkomst til dette parkeringshuset. Leieforhold være basert på markedsmessige vilkår og tilgjengelighet hos utleier - Micasa parkering i byggets P-hus. For informasjon om leiepris og betingelser, se: <https://www.micasa.no/parkering/leie-parkering/>.

### **BYGGEMÅTE**

Leilighetsblokk over syv etasjer bestående av selveide boligseksjoner. De to nederste etasjeplanene med blant annet boder, fellesanlegg og garasjehus ligger under terrenglokk sett ut fra leiligheten.

### **TOMT OG HAGE**

Andel av felles tomteområde for sameiet på 1 744,60 m<sup>2</sup> 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 gårds plass.

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 15.09.2016. Kopi av denne finner du blant vedlegg i salgsoppgaven.

### **PRISANTYDNING**

2 785 000,- / Fellesutgifter: 1 900,- pr. mnd

### **BEREGNET TOTALKOSTNAD**

2 785 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

69 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 785 000,-))

78 962,- (Omkostninger totalt)

2 863 962,- (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 Lys grønn - Energikarakter C

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 688 kWt Forbrukstall er innhentet fra strømlleverandør og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon.

Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster, volum for bruk av ikke strømdrevne oppvarmingskilder etc.

Energiforbruk for varmtvann til vannbåren oppvarming og varmt tappevann faktureres etter målt forbruk for leiligheten og utgjør ikke del av leilighetens oppgitte strømforbruk, dette er levert som fjernvarme er ikke inkludert i felleskostnadene.

### **FORSIKRING**

TRYG FORSIKRING

Polisenummer: 6655586.

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.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 7 689 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 551 088.

Formuesverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 1 983 917.

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.

### **DIVERSE OPPLYSNINGER OM BOLIGSAMEIET DOCKSIDE 2**

Sameiet består av 52 seksjoner. Sameiet Dockside 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 917669945, og ligger i Tønsberg kommune på gårds-/bruksnummer: 1003/34.

Leilighetens sameiebrøk: 30/2112 ifølge tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiets økonomi: Driftsinntekter i 2022 var til sammen 1 555 415,-. Driftskostnadene i 2022 var til sammen 1 445 924,-. Årets resultat var på 111 609,-. Arbeidskapitalen viser sameiets likviditet (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) og var pr. 31.12.2022 kr 522 918.

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

Andel felles formue: 6 708,- 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. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO - avd. Tønsberg.

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.

### **UTVALG AV ANDRE AKTUELLE OPPLYSNINGER FOR SAMEIET**

- \* Det er installert overvåkningskameraer i heisen, ved inngangsparti og i korridorer i hver etasje.
- \* Hovedinngang, heis og heissluse vaskes/støvsuges av renholdsfirma 2 ganger i uken
- \* Øvrige felleseenheter vaskes en gang i uken
- \* Hovedinngangsdørene skal alltid være låst
- \* Grilling på gassgrill er tillatt, men må kun skje under konstant tilsyn

\* Tøking av tøy på terrasse/balkong bør begrenses til innsiden av rekkverket

\* Blomsterkasser på rekkverket skal henges på innsiden og ikke høyere enn rekkverket

### **ADGANG TIL Utleie**

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

Utleie av egen seksjoner i tillatt i sameiet, ref. sagmelets vedtekter punkt 2. Ved utleie plikter eier å registrere leietaker på Vibbo (nettbasert system for sameiet).

I følge sameiets trivselsregler, punkt 10, er følgende angitt hva gjelder eventuell korttidsleie: 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, HMS-instruks etc. Korttidsutleie kan kun skje hvis leiligheten leies ut møblert.

### **DYREHOLD**

Det er tillatt med dyr i sameiet. Dyrehold er vedtektsregulert og tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

I sameiets trivselsregler, punkt 6, fremkommer det nærmere retningslinjer for dyrehold. Vedtektene og trivselsreglene finner du vedlagt i salgsoppgaven.

### **KONSESJON/ODEL/BOPLIKT**

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

### **FORHOLDET TIL EVT. FORKJØPSRETT**

Det foreligger ingen forkjøpsrett ved salg i sameiet.

### **ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL EIENDOMMEN**

Ved å trykke på kartet til høyre i nettannonen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

Huset merkes med "til salgs skilt" fra Z-eiendom.



### **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):**

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 785 000,-) (Kr.37 775)  
Markedspakke (Kr.12 150)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsopgaven.

### **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 landbrukseieendom/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 salgsopgave. 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 salgsopgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **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.

### **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.

### **TINGLYSTE RETTIGHETER, SERVICUTTER 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:

1953/959-1/91 - Bestemmelse om bebyggelse av 19.05.1953. Rettighetshaver:Knr:0704 Gnr:1003 Bnr:60. Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:34. Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m. Med flere bestemmelser. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere

1953/959-2/91 Bestemmelse om bebyggelse av 19.05.1953.

Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:20. Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m. Med flere bestemmelser. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere

1977/7546-1/91 Best. om adkomstrett av 22.12.1977. Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra Munkerekkveien 2 til Fylkesveien. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere

1977/7547-1/91 Erklæring/avtale av 22.12.1977. Div. betingelser vedtatt i anledning utkjørsel fra Rambergveien 36 til Fylkesveien. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere

1977/7663-1/91 Best. om adkomstrett av 29.12.1977. Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra Rambergveien 28B til Fylkesveien. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere

1995/13077-2/91 Erklæring/avtale av 23.10.1995. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund. Bestemmelse vedr. frisisone Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere

1998/11070-1/91 Elektriske kraftlinjer av16.09.1998. Tønsberg Energi overtar det høyspente fordelingsnett som eies av Tønsberg næringsutvikling på Kaldnes industriområde og påtar seg ansvar for drift og vedlikehold m.v. av nevnte nett. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere.

2014/706465-1/200 Best. om adkomstrett av 2014. Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere

2014/706465-2/200 Erklæring/avtale av 25.08.2014. Rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:342. Bestemmelse om rømningsveg. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere



2014/706595-1/200 Best. om adkomstrett av 25.08.2014,. Gjensidig adkomstrett. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere.

2014/706595-2/200 Bruksrett av 25.08.2014. Gjensidig bruksrett til felles lekearealer. Med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere

2014/706595-4/200 Erklæring/avtale av 25.08.2014. Gjensidig rett til etablerin/tilknytning og vedlikehold av strøm, svakstrøm, fjernvarme, vann og avløpsledninger. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: 3803-1003/34. Gjelder denne registerenheten med flere

2016/467364-2/200 Best. om adkomstrett for nærmere angitte seksjoner 26.05.2016

2016/467364-5/200 Best. om adkomstrett av 26.05.2016

2016/467364-7/200 Erklæring/avtale av 26.05.2016. Gjensidig rett til å etablere teknisk infrastruktur. Bestemmelse om adkomstrett.

2016/467364-8/200 Bruksrett av 26.05.2016. Rett til bruk av bodanlegg

2016/548932-1/200 Bestemmelse om parkering av 17.06.2016 for utvalgte seksjoner.

2016/548932-2/200 Bestemmelse om parkering av 17.06.2016 for utvalgte seksjoner. Rettighetshaver: KALDNES EIENDOM AS

2017/628167-1/200 \*\* Transport av 14.06.2017. Fra: KALDNES EIENDOM AS vedr. rett til parkeringsplass.

Grunndata tinglyst på eiendommen:  
2016/532038-1/200 - Seksjonering av 14.06.2016 - sameiebrøk: 30/2112

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.

### **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) opptre 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.

### **OPPDRAKSANSVARLIG**

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



# DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Rambergveien 12, 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1003, bnr. 34, snr. 41



## 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 30 m²



Befaringsdato: 24.08.2023

Rapportdato: 28.08.2023

Oppdragsnr.: 21041-1838

Referansenummer: XG1028

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport  
28.08.2023

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
- tilleggsbygg 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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 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 etasje i boligblokk oppført i 2016, tilknyttet sameie.  
I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet.  
Bygget har heis og det er porttelefon i leiligheten.  
Det medfølger en lagringsbod i kjeller.  
Balkong på ca 5 m2 med tilgang fra stue.  
Boligen er i hovedsak slik den ble bygget, og det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal elde og slitasje.  
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca 5 m2 med tilgang fra stue.  
Dekke av tre.  
Rekkverk av glass og stål.

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

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold  
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 med fliser over benk.  
Integrert induksjonstopp , stekeovn,  
oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.  
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.  
Ventilator med utlufting.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast avløpsrør.  
Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.  
El-anlegg er skjultanlegg fra byggeår.  
Sikringsskap er montert i entre.  
Automatsikringer på alle kurser.  
40 amp hovedbryter, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 10-15 amp kurser.  
Rør i rør system på vannledninger.  
Fordelerskap er montert på bad  
Balansert ventilasjon, aggregat er montert i himling på bad.  
Vannbåren gulvvarme i entre/gang og stue/kjøkken.  
Fordelerskap er montert på bad.  
Varmt vann til oppvarming og til varmt tappevann leveres fra fellesanlegg.

#### Arealer

##### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |        |       |       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|
| ETASJE                        | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 5.Etasje                      | 30     | 30    | 0     |
| Sum                           | 30     | 30    | 0     |

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

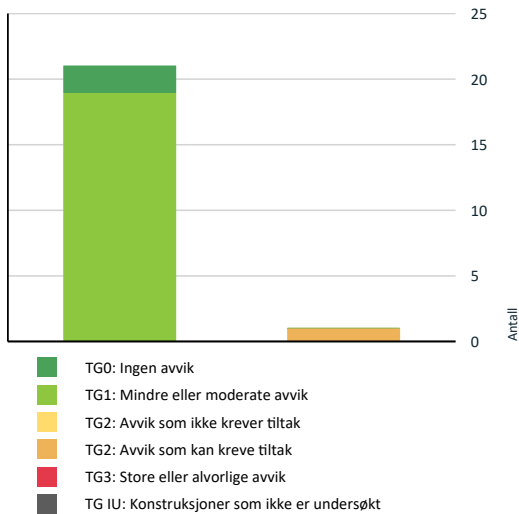
##### Boligbygg med flere boenheter

- 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 bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.  
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### 1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Utvendig solskjerming

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Screen virker ikke under befaringen





# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2016

### 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 cca 5 m2 med tilgang fra stue.  
Dekke av tre.  
Rekkverk av glass og stål.  
Det er skade på ett terrassebord, forøvrig normal slitasje.  
Bemerkning =TG2

### Utvendig solskjerming

Utvendig zip-screen på vindu i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Screen virker ikke under befaringen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servicepersonell bør kontaktes for utbedring.

## INNENDIG

### Overflater

Overflater består av enstavs parkett på gulv, malte slette plater på vegger.  
Malte slette plater i innvendige tak.  
Normal bruks/aldersslitasje på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong.  
Noe ujevnheter, særlig i alkove, men ingen vesentlige skjevheter.  
Stedvis noe knirk i parkett.

### 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 de andre rommene.

## 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.  
Normal slitasje.

### Overflater Gulv



# Tilstandsrapport

Fliser på gulv med varmekabler.  
Nedsenket dusjnisje

### Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen.  
På denne typen sluk er det ikke synlig klemring.  
TG settes utifra alder.

### Sanitærutstyr og innredning

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

### Ventilasjon

Balansert ventilasjon

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

## KJØKKEN

### 5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Laminat benkeplate med fliser over benk.  
Integrert induksjonstopp , stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.  
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.

### Avtrekk

Ventilator med utlufting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

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

### Avløpsrør

Plast avløpsrør.

### Ventilasjon

Balansert ventilasjon, aggregat er montert i himling på bad.

### Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entre/gang og stue/kjøkken.  
Fordelerskap er montert på bad.  
Varmt vann til oppvarming og til 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 er skjultanlegg fra byggeår.  
Sikringsskap er montert i entre.  
Automatsikringer på alle kurser.  
40 amp hovedbryter, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 10-15 amp kurser.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Anlegget er urørt siden det ble bygget**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

3. 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**





# Tilstandsrapport

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. 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.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

## Branntekniske forhold



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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## 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 (m<sup>2</sup>), 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 | 30                | 30    | 0     | Entré / Gang, Bad/vaskerom ,<br>Stue/kjøkken , Alkove |                       |
| Sum      | 30                | 30    | 0     |                                                       |                       |

### 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        |
|-----------|--------------------|--------------|
| 24.8.2023 | Jens Martin Onsrud | Takstingenør |

## Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|------------|
| 3803 TØNSBERG        | 1003 | 34   |      | 41   | 0 m²  | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |       |                       |            |
| Rambergveien 12      |      |      |      |      |       |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |       |                       |            |
| Gran Elisabeth       |      |      |      |      |       |                       |            |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 21.08.2023 |           | Gjennomgått | 4     | 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 Rapport sammendrag 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 tilleggssundersøkelser 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.

• Skadegjører: 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. Personvernklærning med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklærning/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklærning/)

## 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/personvernklærning/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/XG1028>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## NOTATER

[illegible]



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

2230347

Adresse

Rambergveien 12

Postnummer

3115

Poststed

TØNSBERG

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?

7år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Felles forsikring i sameiet

Polise/avtalenr.

Selger1fornavn

Elisabeth

Selger1etternavn

Gran

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar



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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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 overtagelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Gran, Elisabeth

Signert av





## 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)

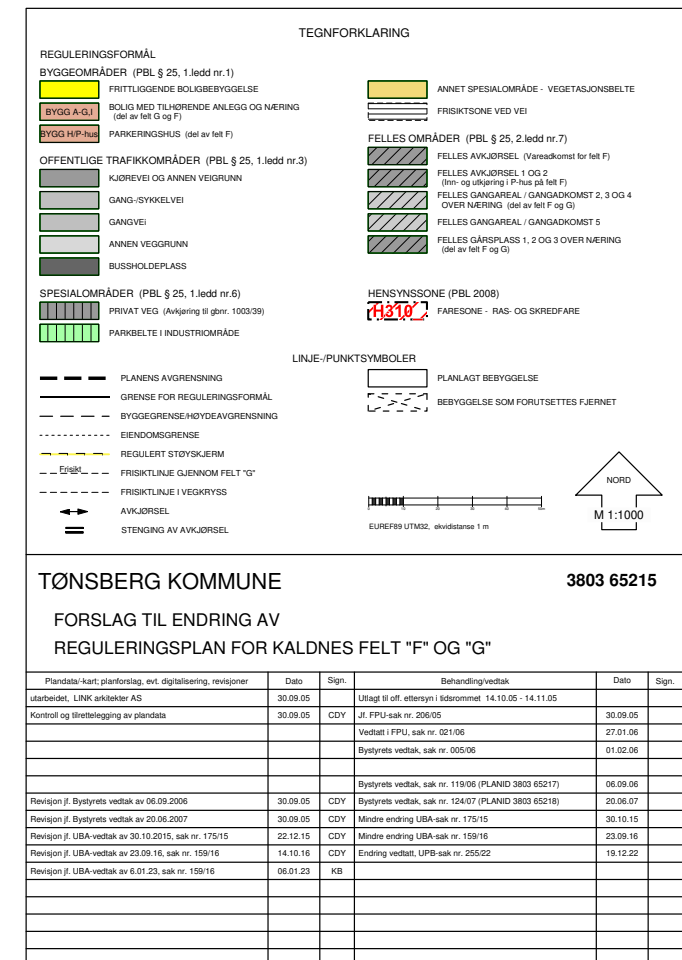
[NEF.no](https://nef.no)

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

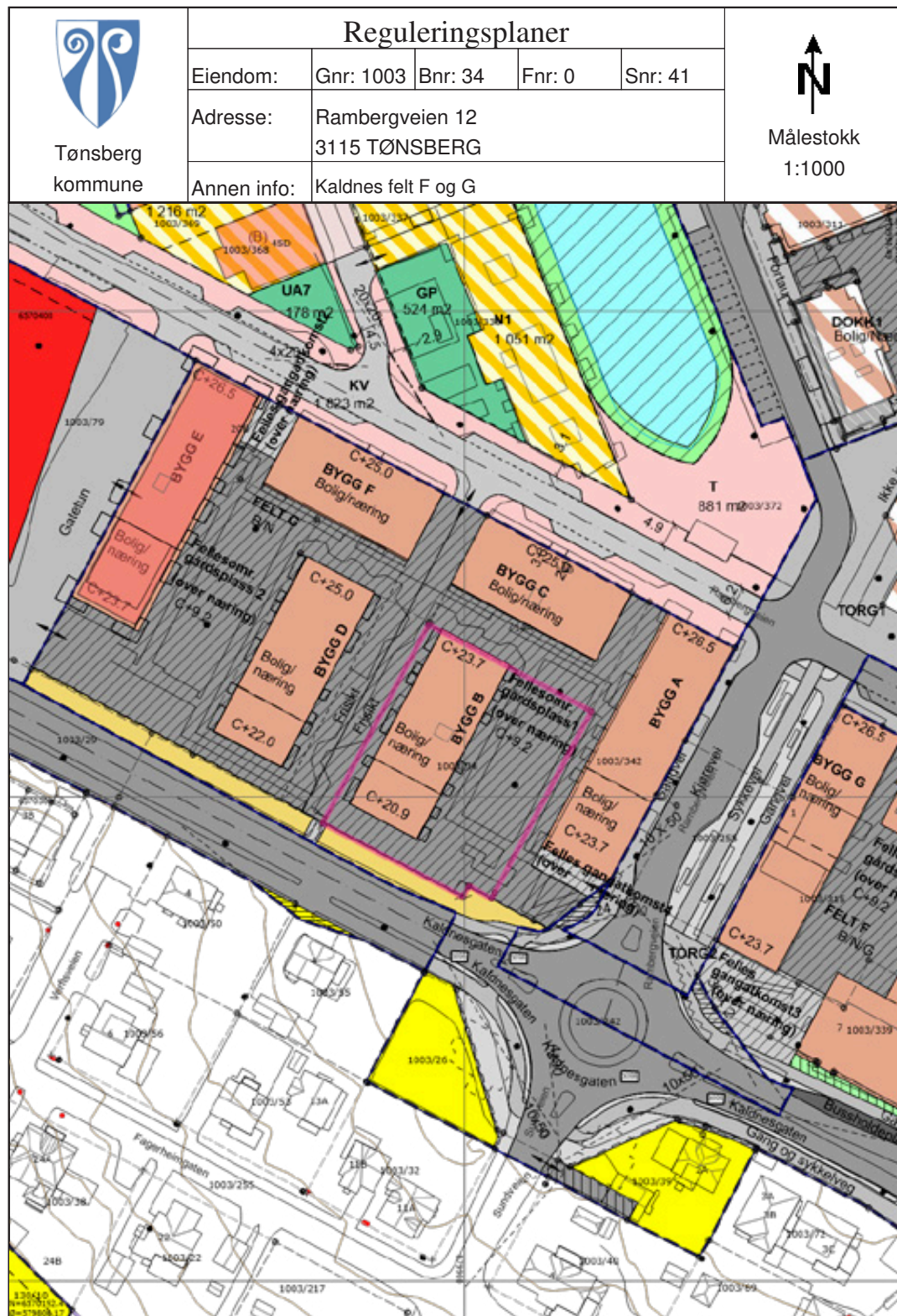
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021











## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KALDNES, FELT F OG G. PLAN NR. 65215.

### § 1 FELLESBESTEMMELSER

#### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette og gi rammer for en utbygging i tråd med overordnet visjon og reguleringsplan for Kaldnes.

#### 1.2 Virkninger av planen

Planen innebærer en omregulering av et område vist med reguleringsgrense på plankart datert 13.01.06. Innenfor den viste avgrensningen erstatter planen tilsvarende område i gjeldende reguleringsplan for Kaldnes (plan nr. 65209) vedtatt av Bystyret 12.12.01 samt i gjeldende bebyggelsesplan for felt A og B m.v. (plan nr. 65209 B1) vedtatt av FUP 27.09.2002.

Eksisterende bebyggelse innenfor den viste avgrensningen kan rives.

#### 1.3 Bebyggelsesplan / utomhusplan

Det er ikke krav til utarbeiding av bebyggelsesplan. Utomhusplan må være godkjent før byggetillatelse gis. Utomhusplanen må vise gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, vegetasjon m.v.

#### 1.4 Formingsveileder

Byggeområder, offentlige trafikkområder og friområder skal utformes i hht. de føringer som gis i formingsveileder for Kaldnes.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder** (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1) / **kombinerte formål** (Pbl. § 25, 2. ledd)  
Bolig- og næringsbebyggelse (bygg A, B, C, D, E og F på felt G samt bygg G og I på felt F), Fellesområde (gårds plass 1,2 og 3 samt gangatkomst 1,2, 3 og 4) over næringsbebyggelse på felt F og G, Parkeringshus (bygg H på felt F), Frittliggende boligbebyggelse, eksisterende

#### Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

Kjørevei  
Gang- og sykkelvei  
Annet veiareal  
Bussholdeplass

#### • **Spesialområder** (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Vegetasjonsbelte  
Privat vei / avkjøring til gbnr. 1003/39

#### • **Fellesområder** (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel 1 og 2 / inn- og utkjøring for felt F (P-huset)  
Felles avkjørsel og vareadkomst for felt F

- **Faresone** (pbl. 2008, § 12-6)

Ras- og skredfare 310\_1

### § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER / FELLESOMRÅDER

#### 3.1 Plassering

Nye bygninger skal plasseres innenfor grense for bebyggelse. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Mot offentlig trafikkområde skal hoveddeler av fasadelivet ligge i byggegrense / formålsgrense.

#### 3.2 Utforming av ny bebyggelse

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. Ny bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha flate tak.

#### 3.3 Overskridelse av gesimshøyde

Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, heismaskinrom og glasstak inntil 3,4 m over maks. gesimshøyde for hvert felt.

#### 3.4 Karnapper / balkonger

Karnapper / balkonger kan overskride byggegrensen med inntil 1,5 meter fra 2. etasje og oppover dersom dette ikke er til hinder for trafikken.

#### 3.5 Grad av utnyttning (T-BRA)

Glassgårder, foajeér og forsamlingsaler skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde. Parkeringsareal og øvrige arealer som i sin helhet er under nytt planert terreng skal ikke medregnes. Dersom avstand mellom underkant innvendig himling og gjennomsnittlig terrengnivå (nytt planert terreng) rundt feltet er mindre enn 0,5 m, skal arealet ikke medregnes (0 %). Dersom tilsvarende avstand er mellom 0,5 m og 2,0 m, skal halvparten av arealet medregnes (50 %). Dersom tilsvarende avstand er mer enn 2,0 m, skal hele arealet medregnes (100 %).

#### 3.6 Arealbruk i 1. etasje

Utadrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommene skal legges på bakkeplan / 1. etg. Adkomst til slik virksomhet legges til gaterommet. Det tillates ikke etablert kjøpesenter i planområdet.

#### 3.7 Leke- og uteoppholdsareal for boliger

Krav til leke- og uteoppholdsareal for boliger er 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet, og inkluderer felles uteoppholdsareal på gårds plass samt privat uteoppholdsareal på terrasse / balkong. På gårds plass 3 i felt F må det etableres en felles lekeplass på min 100 m<sup>2</sup> før igangsettingstillatelse gis for omkringliggende bygg (boliger). Det må opparbeides en felles lekeplass på min. 300 m<sup>2</sup> hver i gårds plass 1 og 2 i felt G. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet ved igangsettingstillatelsen for omkringliggende bygg (boliger).

Lekeplassene skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, med sandkasse, apparater, benker, noe fast dekke og være beregnet for ulik aktiv lek hele året. Leke- og uteoppholdsarealene skal ha solrik beliggenhet og skal være skjermet mot sterk vind, luftforurensning, trafikkfarer, støy og andre helsefarlige forhold. Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Plassering og detaljering av lekeplassene må vises på utomhusplanen.

#### 3.8 Skiltplan

Det skal redegjøres for fasadeskilt / reklameskilt ved at det utarbeides en egen skiltplan for hvert bygg. Skilt skal innordne seg bygningens / anleggets arkitektoniske utforming.



### 3.9 Næring (definisjon)

Med næring menes kontor, forretning, bevertning, hotell og småindustri som ikke er sjenerende for omgivelsene.

### 3.10 Tilknytning til fjernvarme

Ved nybygg eller større ombygninger av eksisterende bygning, skal bygningen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Konesjonshaver skal vurdere om slik tilknytning er hensiktsmessig.

### 3.11 Renovasjon

Det må vises renovasjonsløsninger som er i tråd med kommunens renovasjonsregler. Dersom det er aktuelt med utvendig plassering, må dette vises på utomhusplanen.

### 3.12 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming må legges til grunn for både inne- og utearealer, jfr. teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97). Bebyggelse og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de kan brukes på en sidestilt måte, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

### 3.13 Frisiktsone

Det skal være fri sikt innenfor frisiktsonen og med forbud mot trær, gjerder, hekker eller andre innretninger som er høyere enn 0,5 m langs vei. Frisikten ved utkjøring fra p-kjeller m.m må også være tilfredstillende i henhold til Vegnormalen.

## § 4

### BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER / FELLESOMRÅDER

#### 4.1 Felt F (bygg G, H og I samt tilhørende fellesområder)

Felt F skal nyttes til bolig med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet (bygg G og I), fellesområde over næring i 1. etg. (gårds plass 3, gangadkomst 3) samt parkeringshus (bygg H).

Bebyggelsen innenfor feltet skal plasseres som vist på plankartet, og kan ha en samlet utnyttingsgrad på maks. tillatt bruksareal (T-BRA) 14.800 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen kan ha maks. gesims og byggehøyder som vist på plankartet. Bygg I kan ha maks. gesimshøyde C + 26,9 moh. Bygg G kan ha maks. gesimshøyde C + 26,5 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 23,7 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Gårds plass 3 over næringsbebyggelse kan ha maks. byggehøyde C + 9,2 moh. Bygg H (P-hus) kan ha maks. gesimshøyde C + 21,4 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 20,0 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Det skal iverksettes tiltak for å dempe det visuelle inntrykket av den store parkeringsflaten på taket.

Bebyggelsen innenfor feltet skal ha kun innkjøring til bygg H (p-huset) via Felles avkjørsel 1 fra offentlig trafikkområde. Utkjøring fra feltet skal kun skje via Felles avkjørsel 2. Varelevering og renovasjon til felt F kan skje via Felles avkjørsel/vareatkomst fra offentlig trafikkområde. Gangatkomst 3 skal sikre mulighet for trinnfri adkomst fra offentlig trafikkområde (fortau) i Ramblaen til bebyggelsen / felles gårds plass 3. Det skal tilrettelegges for offentlig sykkelparkering i gangadkomst 3.

Gårds plass 3 skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boliger innenfor feltet, med vekt på gode leke- og rekreasjonsmuligheter for alle aldre.

#### 4.2 Felt G (bygg A, B, C, D, E og F samt tilhørende fellesområder)

Felt G skal nyttes til bolig med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet (bygg A, B, C, D, E og F) samt fellesområde over næring i 1. etg. (gårds plass 1 og 2, gangatkomst 1, 2 og 4) . Bebyggelsen innenfor feltet skal plasseres som vist på plankartet, og kan ha en samlet utnyttingsgrad på maks. tillatt bruksareal (T-BRA) 22.000 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen kan ha maks. gesims og byggehøyder som vist på plankartet. Bygg A og bygg E kan ha maks. gesimshøyde C + 26,5 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 23,7 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Bygg B og bygg D kan ha maks. gesimshøyde C + 23,7 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 20,9 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Bygg C og bygg F kan ha maks. gesimshøyde C + 23,7 moh. Gårds plass 1 og 2 over næringsbebyggelse kan ha maks. byggehøyde C + 9,2 moh.

Bebyggelsen innenfor feltet skal ha kjøreadkomst / vareadkomst fra offentlig trafikkområde utenfor planområdet, jfr. gatetun 1 alt. fra nye Kaldnes allé på opprinnelig reguleringsplan for Kaldnes. Gangadkomst 4 skal sikre mulighet for trinnfri adkomst fra offentlig trafikkområde (fortau) i Ramblaen til bebyggelsen / felles gårds plass 1 og 2. I tillegg skal gangadkomst 4 kunne nyttes til nødvendig kjøreadkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler. I gangadkomst 4 tillates det bygd støyskjerming i henhold til støytredninger og støykraav.

Gangadkomst 1 og 2 skal sikre adkomst fra offentlig trafikkområde utenfor planområdet, jfr. opprinnelig reguleringsplan for Kaldnes (plan nr. 65209).

Gårds plass 1 skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boliger innenfor feltet (bygg A, B og C), med vekt på gode leke- og rekreasjonsmuligheter for alle aldre. Tilsvarende gjelder for gårds plass 2, som skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boliger innenfor feltet (bygg D, E og F). Med unntak av inntegnet frisiktssone gjennom felt G, tillates gårds plass 1 og 2 bebygd med mindre punktbebyggelse (trapp- og heishus, søppelhåndtering eller trafo) som kan ha maks. tillatt bruksareal (T-BRA) 50 m<sup>2</sup> og maks. gesimshøyde C + 14,0 moh.

## § 5

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### 5.1 Offentlig kjørevei

Området omfatter ny hovedadkomst til Kaldnesområdet (ny rundkjøring i krysset Kaldnesgaten og Sundveien), i tillegg til del av Kaldnesgaten fram til rundkjøringen samt eksisterende avkjørsel fra Kaldnesgaten. Det tillates opparbeidet nye anlegg innenfor arealet, herunder venstresvingefelt, midtrabatt, trafikkøyer, gangfelt m.v i hht byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

#### 5.2 Offentlig gang- og sykkelvei

Ny gang- og sykkelvei inntil ny rundkjøring og langs Kaldnesgaten (på samme side som byggeområdene / felt F og G) må etableres som vist på plankartet.

#### 5.3 Annet offentlig veiareal

Annet veiareal inntil ny rundkjøring og langs Kaldnesgaten (på samme side som byggeområdene / felt F og G) må etableres som vist på plankartet.



#### 5.4 Offentlig bussholdeplass

Det tillates å etablere ny offentlig bussholdeplass langs Kaldnesgaten mot p-hus i felt F som vist på plankartet. Ny bussholdeplass må være ferdig bygd før eksisterende holdeplass på samme side av Kaldnesgaten fjernes.

### § 6 SPESIALOMRÅDER

#### 6.1 Vegetasjonsbelte

Det tillates å innpasse nødvendig støyskjerming for planens byggeområder (felt F og G) innenfor vegetasjonsbeltet. Støyskjerming kan enten utføres som voll, skjerm eller en kombinasjon. Dersom støyskjermen utformes som en voll, kan det innpasses teknisk rom e.l. i vollen. Støyskjerm mot fylkesvei er søknadspliktig og søknaden må sendes Statens vegvesenet for uttalelse. Eksisterende vegetasjon mot Kaldnesgaten bevares som en grøntskjerm, så lenge den ikke kommer i konflikt med behovet for støyskjerming. Vegetasjonsbeltet skal beplantes med flersjiktig vegetasjon og stedegne trær, som skal vises i utomhusplanen.

#### 6.2 Privat vei (Ny adkomst for eiendom gbnr. 1003/39)

Planlagt vei /innkjørsel til eiendom gbnr. 1003/39, 1003/40, 1003/52 i rundkjøringen reduseres til 4 m bredde og det legges en jordvold i 3 m bredde for å skjerme bebyggelse.

### § 7 PARKERING

#### 7.1 Parkeringsdekning

For boliger skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. bolig (inkl. gjesteparkering). For kontor skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. 70 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). For forretninger skal det opparbeides minimum 1 plass pr. 40 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Krav til parkering for andre formål fastsettes iht. behov i hver enkelt byggesak. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede. Det skal avsettes plass for sykkelparkering.

#### 7.2 Lokalisering

Krav til parkering skal fortrinnsvis dekket innen hvert felt. Parkeringshus på felt F kan dekke parkering for bebyggelse på eget felt eller andre felt på Kaldnes, i tillegg til å kunne fungere som innfartsparkering på Kaldnes.

### § 8 VEITRAFIKKSTØY

#### 8.1 Generelt om støytiltak

Fasade- og skjermingstiltak må beskrives i søknad om rammetillatelse. Alle støyeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

#### 8.2 Støy fra veitrafikk

Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende følgende retningslinjer og forskrifter:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T – 1442 (MD 2005).  
Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97), samt NS 8175.  
Nødvendige fasade- og skjermingstiltak for veitrafikkstøy skal utformes med basis i de prinsipper som er antydnet i utredning utført av Brekke & Strand akustikk as datert 15.09.05.

### § 9 FORURENSNING / GRUNNFORHOLD

#### 9.1 Miljøplan

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av eventuelle forurensede masser på land og i sjøen. Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven.

#### 9.2 Grunnundersøkelser

Senest ved søknad om rammetillatelse må det fremlegges detaljerte grunnundersøkelser av området slik at nødvendig sikring av grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

#### 9.3 Faresone

Jf. geoteknisk rapport datert 20.12.21 ligger planområdet innenfor faresone med konsekvensklasse meget alvorlig, og faregradsevaluert til lav faregrad. Det er behov for forbedrende tiltak langs Kaldnesgaten. Aktuell løsning kan være motfylling mot Kaldnesgaten eller sikring med permanent sikringskonstruksjon. Løsningen må detaljprosjekteres.

### § 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### 10.1 Antall boenheter på hele Kaldnes

Følgende bestemmelser gjelder for hele Kaldnesområdet samlet, slik det er regulert i plan nr. 65209:  
Området tillates utbygd med inntil 1000 boenheter.

#### 10.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes

Følgende bestemmelser gjelder for hele Kaldnesområdet samlet, slik det er regulert i plan nr. 65209:  
Før den første boligen tas i bruk må følgende tiltak nevnt nedenfor være gjennomført:

1. Effektiviseringstiltak i veinettet
2. Ny rundkjøring i krysset Sundveien og Kaldnesgaten

Før det gis ferdigattest til felt F eller senest innen 01.02.10 skal det være gjennomført støyskjermingstiltak på de 5 mest støyutsatte eiendommene etter full Kaldnes-utbygging, dvs. utvendig støy lik 64,5 dBA eller mer. Det gjelder gbnr. 1003/39 i Kaldnesgaten, gbnr. 1003/72 i Kaldnesalléen, gbnr. 1003/112 og 118 i Bispeveien og gbnr. 1003/114 i Banebakken, jfr. støyberegninger utført av Multiconsult 25.02.09. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstillende grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB.

Når bompengeringen avvikles eller senest før det kan gis rammetillatelse utover 50 % (70.000 m<sup>2</sup>) av totalt tillatt bruksareal (BRA), skal det være gjennomført støyskjermingstiltak for resten av boligbebyggelsen langs strekningen fra Sundveien til Banebakken som ligger i rød og gul sone iht. nasjonal støyretningslinje T-1442, jfr. støysonekart dat. 19.02.2008. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstillende grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB. Opparbeidelse av uteplass utenfor gul sone kan vurderes.

Ved vurdering av evt. støyskjerm langs Kaldnesgaten og Solveien skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Dersom tiltakshaver gjennom en støyfaglig utredning kan dokumentere at kostnadene til støyisolering eller andre avbøtende tiltak er



uforholdsmessig høye, kan de fastsatte støygrensene fravikes. Ved avvik skal det legges vekt på at boenheter om mulig får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold, jfr. T-1442 pkt. 3.3.2.

Tiltakshaver kan påregne dispensasjon fra kravet om skjerming av resten av bebyggelsen langs strekningen fra Sundveien til Banebakken dersom gjennomføringen ikke lar seg avtale innenfor lovens rammer for utbyggingsavtaler. Det vises til nasjonal støyretningslinje T-1442 kap. 3.3 med tilhørende veileder vedr. utvidelse/endring av støyende virksomhet på Kaldnes og krav til kostnadsfordeling der grenseverdiene allerede er overskredet pga. eksisterende støykilde.

### 10.3 Infrastruktur

Før byggetillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal offentlige trafikkområder, frem til og langs med feltet være opparbeidet. Utbyggingstakten må tilpasses slik at det sikres kapasitet i barnehage og skole. Behovet for barnehage / småskole / flerbrukshus i området må vurderes kontinuerlig i byggeprosessen. Avsatt areal H må vurderes sammen med andre tomtalternativer innenfor Kaldnesområdet, slik det er regulert i plan nr. 65209.

### 10.4 Rekkefølgebestemmelser til det enkelte området

Følgende må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse til aktuell bebyggelse / anlegg:

- **Bebyggelse på felt F**

Offentlig trafikkområde / kjøreadkomst via eks. avkjørsel fra Kaldnesgaten.

- **Bebyggelse på felt F og G**

Offentlig trafikkområde / torg 3 innerst i tørrdokka (jfr. omreguleringsforslag, plan nr. 65216).

Ved innsending av søknad om revidert rammetillatelse for deler av felt G, forventes det en redegjørelse for planlagte tiltak i Mammutkrysset, jfr rekkefølgebestemmelse § 10.2.

- **Ramblaen, felt C, offentlig friområde 1-park m.v.**

Før igangsettingstillatelse gis for felt F eller G, eller senest 01.04.06, skal det være innsendt for 1.gangs behandling et komplett forslag til bebyggelsesplan/omregulering som omfatter minimum Ramblaen, veiarealet mellom Ramblaen og gangbrua, felt C og D og friområdet (kulturparken). Det kreves aktiv medvirkning fra barn og unge i planarbeidet etter modell utformet av for eksempel Kulturbanken AS, og etter nærmere avtale med kommunen. Før 01.11.06 skal Ramblaen med midtpartiet og kjørefelt på hver side være opparbeidet.

### 10.5

Det gis ikke brukstillatelse utover 25 % (35 000m<sup>2</sup>) av totalt tillatt antall m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) før ringvei Nord er tatt i bruk.

### 10.6

Det gis ikke rammetillatelse utover 50 % (70 000 m<sup>2</sup>) av totalt tillatt antall m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) før det er innført tilfartskontroll i/ved Banebakken og Kanalveien, og Mammutkrysset er effektivisert gjennom mindre geometrisk endring av krysset, nytt styringssystem samt flettefelt i Nedre Langgate, jfr. rapport datert 16.05.2008 kalt "Tiltakspakker for bedre framkommelighet for kollektiv og bil i Tønsberg-området" tiltak 4 og 7, utarbeidet av statens vegvesen, Nøtterøy, Tjøme og Tønsberg kommuner.

### 10.7

Det gis ikke rammetillatelse utover 75 % (105 000 m<sup>2</sup>) før det er etablert ny fastlandsforbindelse eller det er sikret tilstrekkelig avlastning for byrettet trafikk over

Kanalbroa. Planmyndigheten skal ta opp denne bestemmelsen til ny behandling dersom ny fastlandsforbindelse ikke er bygget før den tid.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
den 01.02.06, sak nr.005/06

Per Engeseth  
byggesaks-og arealplansjef

Endring av rekkefølgebestemmelsene for Kaldnes vedtatt av Tønsberg bystyre den 17.12.2008, sak: 130/08.

Mindre vesentlig endring av § 10.2 andre til femte ledd vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 15.05.2009, sak 095/09.

Endring av reguleringsplan vedtatt i UPB i møte 19.12.2022, sak 255/22



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601995587  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 950611839 Navn TØNSBERG KOMMUNE Adresse Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 998409993 Navn KALDNES BOLIGUTVIKLING AS Bruksenhet Adresse Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0704 Gnr 1003 Bnr 34

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr | Samslekt  | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt utareal |
|------|------|-----|-----|-----|-----------|--------------|-----------------------|-------------------|
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 1   | 20 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 2   | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 3   | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 4   | 68 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 5   | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 6   | 62 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 7   | 39 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 8   | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 9   | 68 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 10  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 11  | 25 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 12  | 40 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 13  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 14  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 15  | 68 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 16  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 17  | 62 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 18  | 39 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 19  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |

13.06.2016 09:35

Side 1 av 3



Doknr: 532038 Tinglyst: 14.06.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr | Samslekt  | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt utareal |
|------|------|-----|-----|-----|-----------|--------------|-----------------------|-------------------|
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 20  | 68 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 21  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 22  | 25 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 23  | 40 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 24  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 25  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 26  | 68 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 27  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 28  | 62 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 29  | 39 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 30  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 31  | 68 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 32  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 33  | 25 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 34  | 40 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 35  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 36  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 37  | 68 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 38  | 62 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 39  | 39 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 40  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 41  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 42  | 68 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 43  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 44  | 25 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 45  | 40 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 46  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 47  | 62 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 48  | 39 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 49  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 50  | 68 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 51  | 30 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |
| 0704 | 1003 | 34  | 0   | 52  | 25 / 2112 | Boligseksjon | Ja                    | Nei               |

13.06.2016 09:35

Side 2 av 3





## Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

13.06.2016 09:35

Side 3 av 3



Etterfenglysing returneres begjærings skjemaet til  
Tønsberg kommune  
Kommuneutvikling  
Postboks 2410  
3104 Tønsberg Org.nr: 950611839

Begjæring om:

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1 Eiendommen som begjæres seksjonert**

|           |                |      |     |         |     |
|-----------|----------------|------|-----|---------|-----|
| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr  | Bnr | Festenr | Snr |
| 0704      | Tønsberg       | 1003 | 34  |         |     |

## 2 Hjemmelshaver

| Næringsmiddelnavn                              |                           |                            |
|------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. ("18 siffer") <sup>a)</sup> | Navn                      | Ideell andel <sup>b)</sup> |
| 998409993                                      | Kaldnes Boligutvikling AS | 1/1                        |
|                                                |                           |                            |
|                                                |                           |                            |
|                                                |                           |                            |
|                                                |                           |                            |
|                                                |                           |                            |

3 **Beigjæring.** Eiendommen beigjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| Snr | Formål <sup>1)</sup> | Brøk (teller) <sup>4)</sup> | Tilleggs-areal <sup>5)</sup> | Snr | Formål <sup>1)</sup> | Brøk (teller) <sup>4)</sup> | Tilleggs-areal <sup>5)</sup> | Snr | Formål <sup>1)</sup> | Brøk (teller) <sup>4)</sup> | Tilleggs-areal <sup>5)</sup> | Snr | Formål <sup>1)</sup> | Brøk (teller) <sup>4)</sup> | Tilleggs-areal <sup>5)</sup> |
|-----|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-----|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-----|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-----|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1   | B                    | 20                          | B                            | 16  | B                    | 30                          | B                            | 31  | B                    | 68                          | B                            | 46  | B                    | 30                          | B                            |
| 2   | B                    | 30                          | B                            | 17  | B                    | 62                          | B                            | 32  | B                    | 30                          | B                            | 47  | B                    | 62                          | B                            |
| 3   | B                    | 30                          | B                            | 18  | B                    | 39                          | B                            | 33  | B                    | 25                          | B                            | 48  | B                    | 39                          | B                            |
| 4   | B                    | 68                          | B                            | 19  | B                    | 30                          | B                            | 34  | B                    | 40                          | B                            | 49  | B                    | 30                          | B                            |
| 5   | B                    | 30                          | B                            | 20  | B                    | 68                          | B                            | 35  | B                    | 30                          | B                            | 50  | B                    | 68                          | B                            |
| 6   | B                    | 62                          | B                            | 21  | B                    | 30                          | B                            | 36  | B                    | 30                          | B                            | 51  | B                    | 30                          | B                            |
| 7   | B                    | 39                          | B                            | 22  | B                    | 25                          | B                            | 37  | B                    | 68                          | B                            | 52  | B                    | 25                          | B                            |
| 8   | B                    | 30                          | B                            | 23  | B                    | 40                          | B                            | 38  | B                    | 30                          | B                            |     |                      |                             |                              |
| 9   | B                    | 68                          | B                            | 24  | B                    | 30                          | B                            | 39  | B                    | 62                          | B                            |     |                      |                             |                              |
| 10  | B                    | 30                          | B                            | 25  | B                    | 30                          | B                            | 40  | B                    | 39                          | B                            |     |                      |                             |                              |
| 11  | B                    | 25                          | B                            | 26  | B                    | 68                          | B                            | 41  | B                    | 30                          | B                            |     |                      |                             |                              |
| 12  | B                    | 40                          | B                            | 27  | B                    | 30                          | B                            | 42  | B                    | 68                          | B                            |     |                      |                             |                              |
| 13  | B                    | 30                          | B                            | 28  | B                    | 62                          | B                            | 43  | B                    | 30                          | B                            |     |                      |                             |                              |
| 14  | B                    | 30                          | B                            | 29  | B                    | 39                          | B                            | 44  | B                    | 25                          | B                            |     |                      |                             |                              |
| 15  | B                    | 68                          | B                            | 30  | B                    | 30                          | B                            | 45  | B                    | 40                          | B                            |     |                      |                             |                              |

|             |      |                         |      |
|-------------|------|-------------------------|------|
| SUM TELLERE | 2112 | = NEVNER I SAMEIEBRØKEN | 2112 |
|-------------|------|-------------------------|------|

#### 4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.

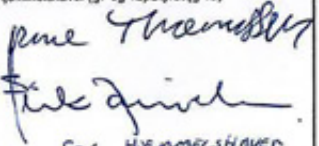
Når reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**Signaturer**

Beleggingen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Paul Gerschler = Weapin



| 5. Egenerklæring                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Undertegnede erklærer at:                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                       |                                      |
| a) <input checked="" type="checkbox"/> seksioneringen gjelder planlagt bygging hvor byggetillatelse er gitt.                                                                                                     |                                                                                                                                       |                                      |
| <input type="checkbox"/><br><br><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><br><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> |                                                                                                                                       |                                      |
| 5. Tegninger mv.                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |                                      |
| <div> <div>r over kjel<br/>sjonsnum</div> <div>På tegni<br/>kelle rom</div> <div>er grensen<br/>angitt (§ 7)</div> </div>                                                                                        |                                                                                                                                       |                                      |
| 6. Signatur                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                       |                                      |
| Sted                                                                                                                                                                                                             | Hjemmelshaver (§ 7 og 12)/Styrer (§ 13)                                                                                               | Eksternregistrant                    |
| 22.0 26/5-2016                                                                                                                                                                                                   | <br>FOR HJEMMELSHAVEN<br>KALDØES BOLIGUTVIKLING AS | KUNE THOMASSEN<br><br>ERIK DANIELSEN |



| 5. Styrets samtykke mv ved reseksjonering                                                                                                                                       |                 |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |                 |                                  |
| Sted, dato                                                                                                                                                                      | Underskrift(er) | Navnet gjesas med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                 |                 |                                  |

| 6. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering                                                                                          |                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> |                                                                                                                                                                                            |
| <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt                       |                                                                                                                                                                                            |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:                                                                     |                                                                                                                                                                                            |
| Gnr<br>100.3                                                                                                                                     | Bnr<br>34                                                                                                                                                                                  |
| Festenr                                                                                                                                          | Seksj.nr                                                                                                                                                                                   |
| i Tønsberg kommune                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                            |
| Dato<br>13.06.2016                                                                                                                               | Stempel og underskrift<br><br>TØNSBERG KOMMUNE<br>SAMTIDIGELMYNDIGHETEN<br>Postboks 2410<br>3104 TØNSBERG |

| Noter                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.                                                                                                                                                                 |  |
| 2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.                                                                                                                                                                    |  |
| 3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = sameleseksjon næring.                                                                                                                                    |  |
| 4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sameiebrøken skal være lik sum tellere.                          |  |
| 5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor. |  |
| 6) Begjærings skjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.                                                                                                   |  |
| 7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.                                                                                                                             |  |
| 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjørpart når målbrev kreves (§ 9).                                                                                                                                      |  |



**Tønsberg kommune  
Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Martine Van Alphen  
Direkte telefon: 16/34963  
Vår ref.: GBR-1003/0034, BNR-  
Arkiv:  
Deres ref.:

Dato: 13.06.2016

OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Espen Jørgensen  
Postboks 6668 St. Olavsplass

0129 OSLO

**Rambergveien 12 - 1003/0034 - seksjonering Kaldnes Dokside Bygg B - Vedtak**

Vi viser til begjæring 26.05.2016 om oppdeling av gårdsnummer 1003 bruksnummer 34 i eierseksjoner.

**Vedtak**

**Eiendommen med adresse Rambergveien 12 deles i 52 boligseksjoner.**

Alle seksjoner har tilleggsareal i form av bod.

Seksjon 4, 5, 6, 9, 17, 20, 26, 28, 31, 37, 39, 42, 47, og 50 har tilleggsareal i form av parkeringsplass.

Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonsloven § 9.

**Begrunnelse for vedtaket****Krav til begjæringen og opplysning av saken**

Eierseksjonsloven § 7 stiller krav om dokumentasjon og andre krav til eierseksjonsbegjæringen. Disse kravene er oppfylt.

Etter avtale med søker har vi utarbeidet ny situasjonsplan.

Dette er gjort for å tydeliggjøre bygningens plassering på eiendommen, både i forhold til anleggseiendommer og bygninger på andre eiendommer, og endrer ikke innholdet i begjæringen.

Kommunen har ikke vært på befaring på eiendommen.

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

**Krav til eiendommen og bruksenhetene**

Eierseksjonsloven § 6 stiller en rekke krav til eiendommen og bruksenhetene som skal seksjoneres.

Etter kommunens vurdering er disse vilkårene oppfylt og eiendommen kan derfor seksjoneres i samsvar med begjæringen.

**Hva skjer videre i saken?****Oppmålingsforretning og tinglysning**

Vi vil nå sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysning sender vi tinglyste dokumenter og faktura til deg.

**Behandling etter andre regelverk**

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter plan- og bygningsloven.

**Retten til å klage og fremgangsmåten ved klage**

Vedtaket om seksjonering kan påklages innen tre uker av parter eller andre med rettslig klageinteresse. Vilårene for klage og fremgangsmåten ved klage er regulert i forvaltningsloven og er nærmere beskrevet i vedlagte klageskjema.

Fylkesmannen i Vestfold er klageinstans, men eventuell klage skal sendes kommunen for forberedende klagebehandling.

Med hilsen

Martine van Alphen  
saksbehandler

**Vedlegg**

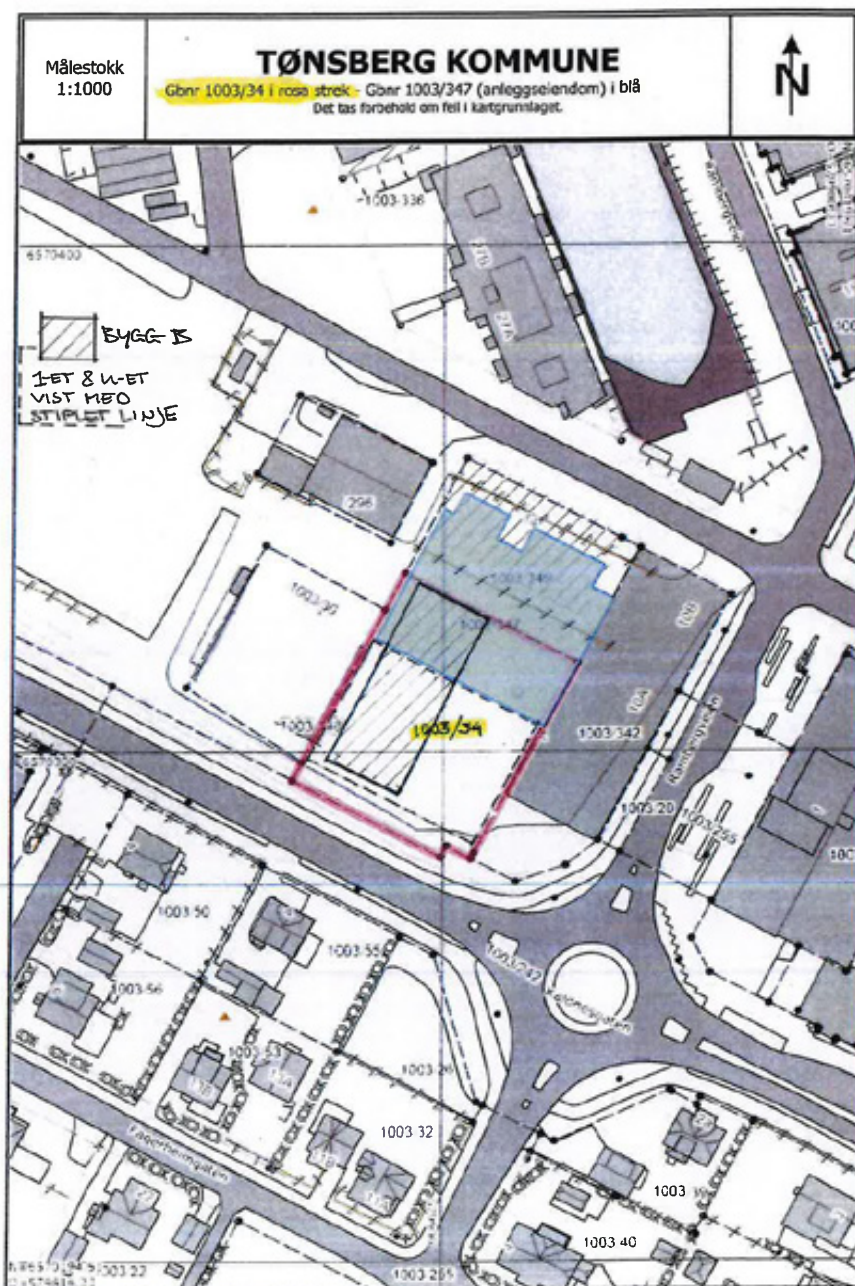
1. Klage\_over\_forvaltningsvedtak\_norsk2

Kopi til:  
Kaldnes Boligutvikling  
AS v/Rune Thomassen

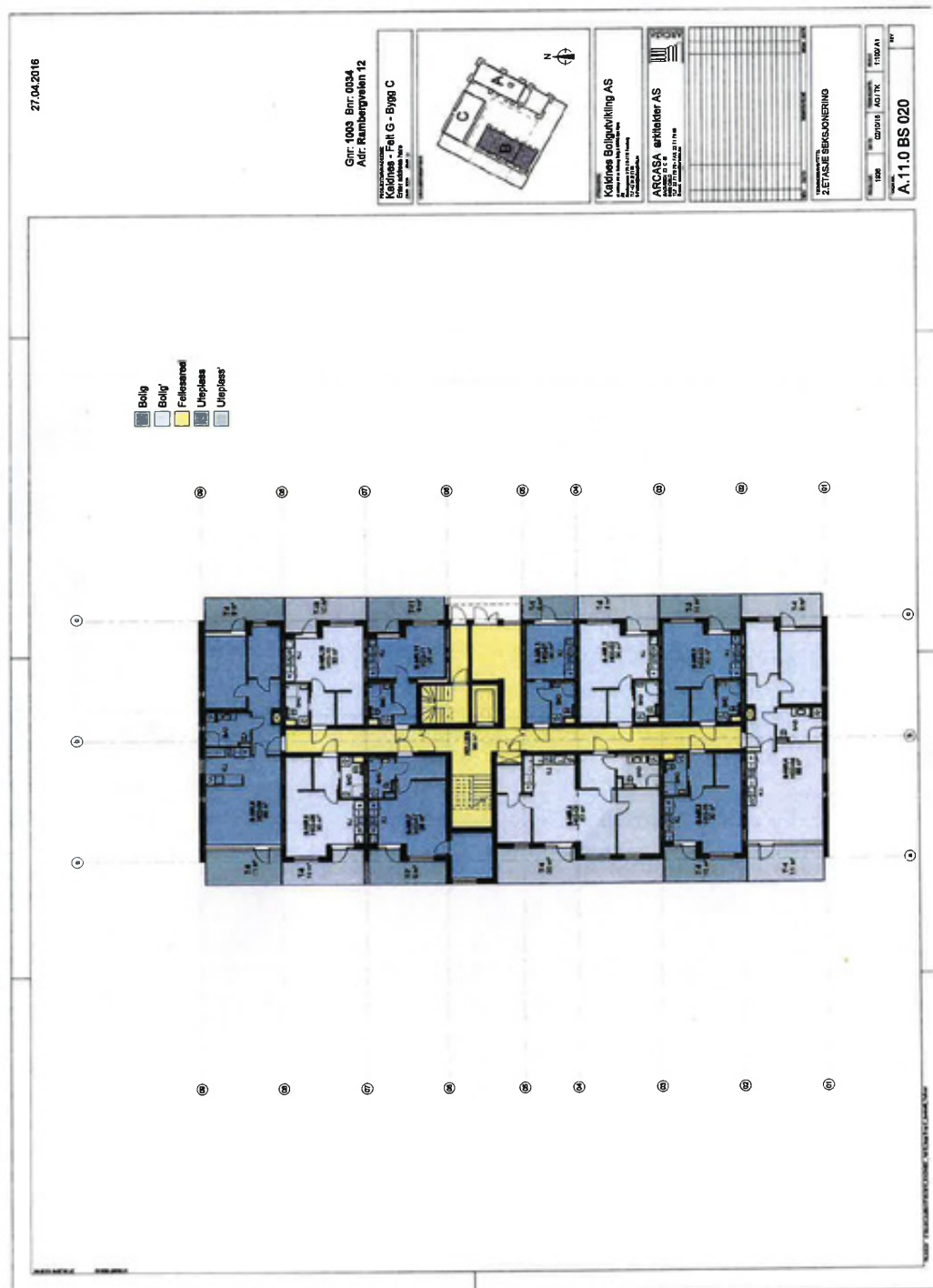


Utskrift

Side 1 av 1



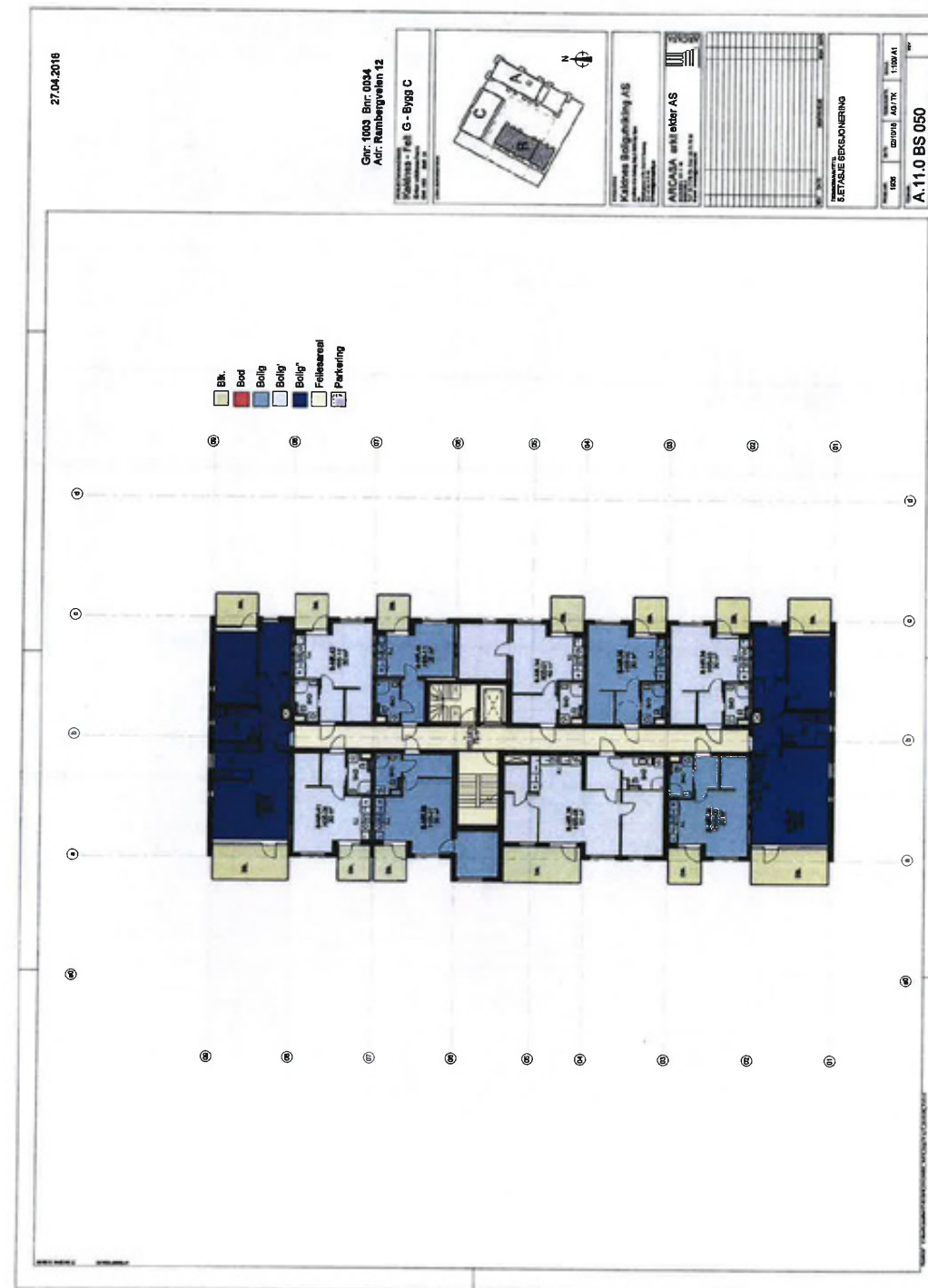
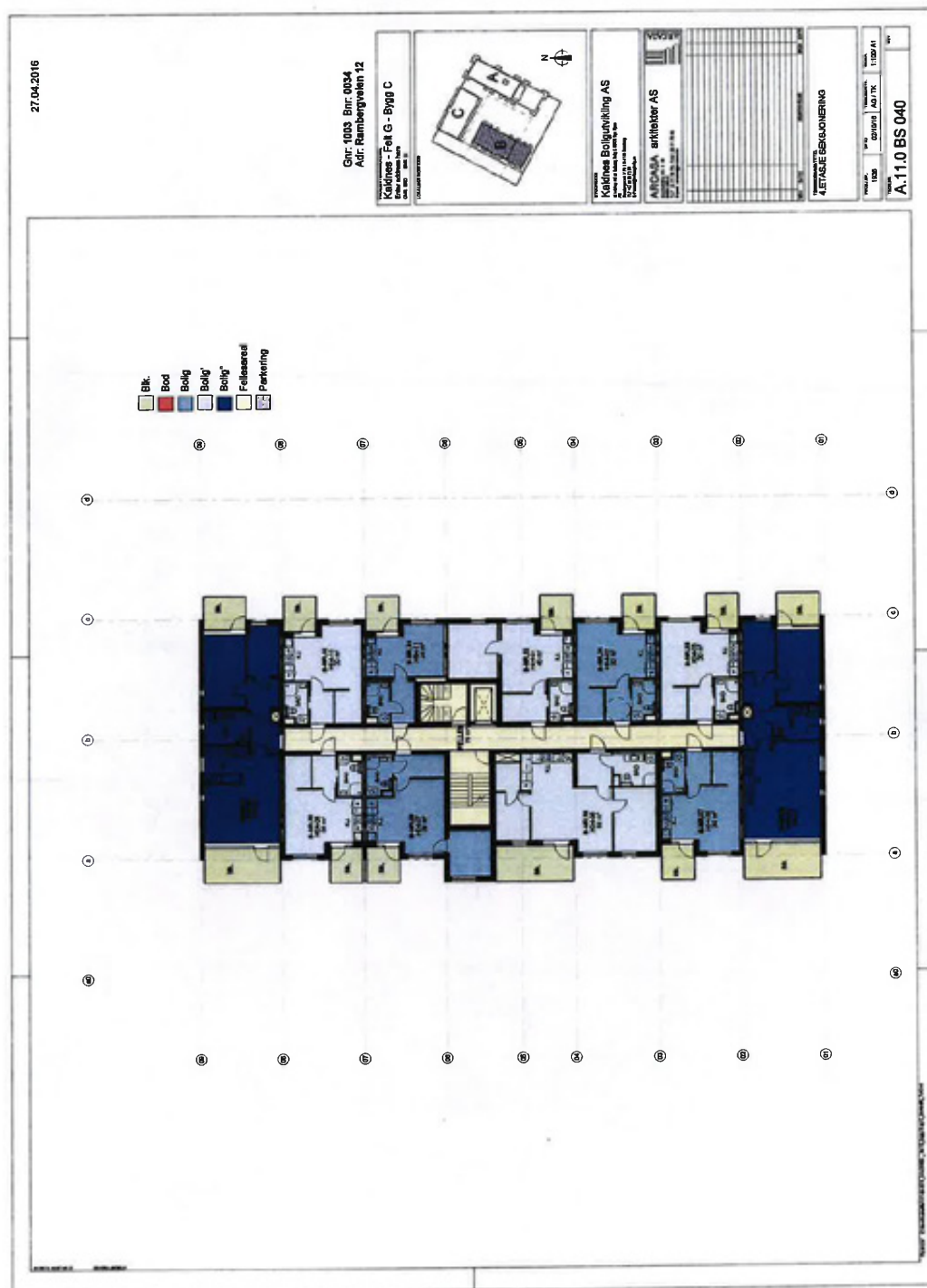




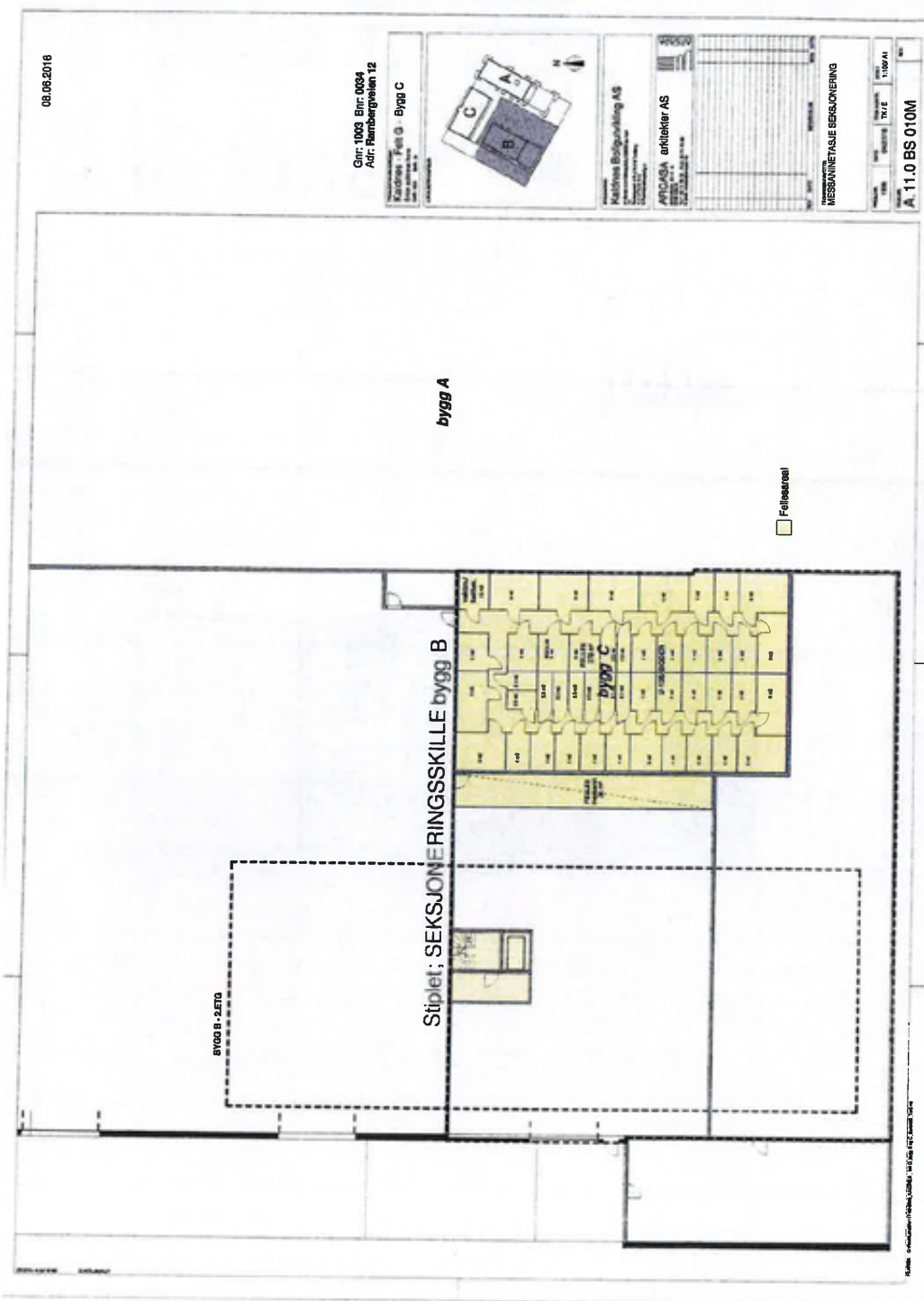








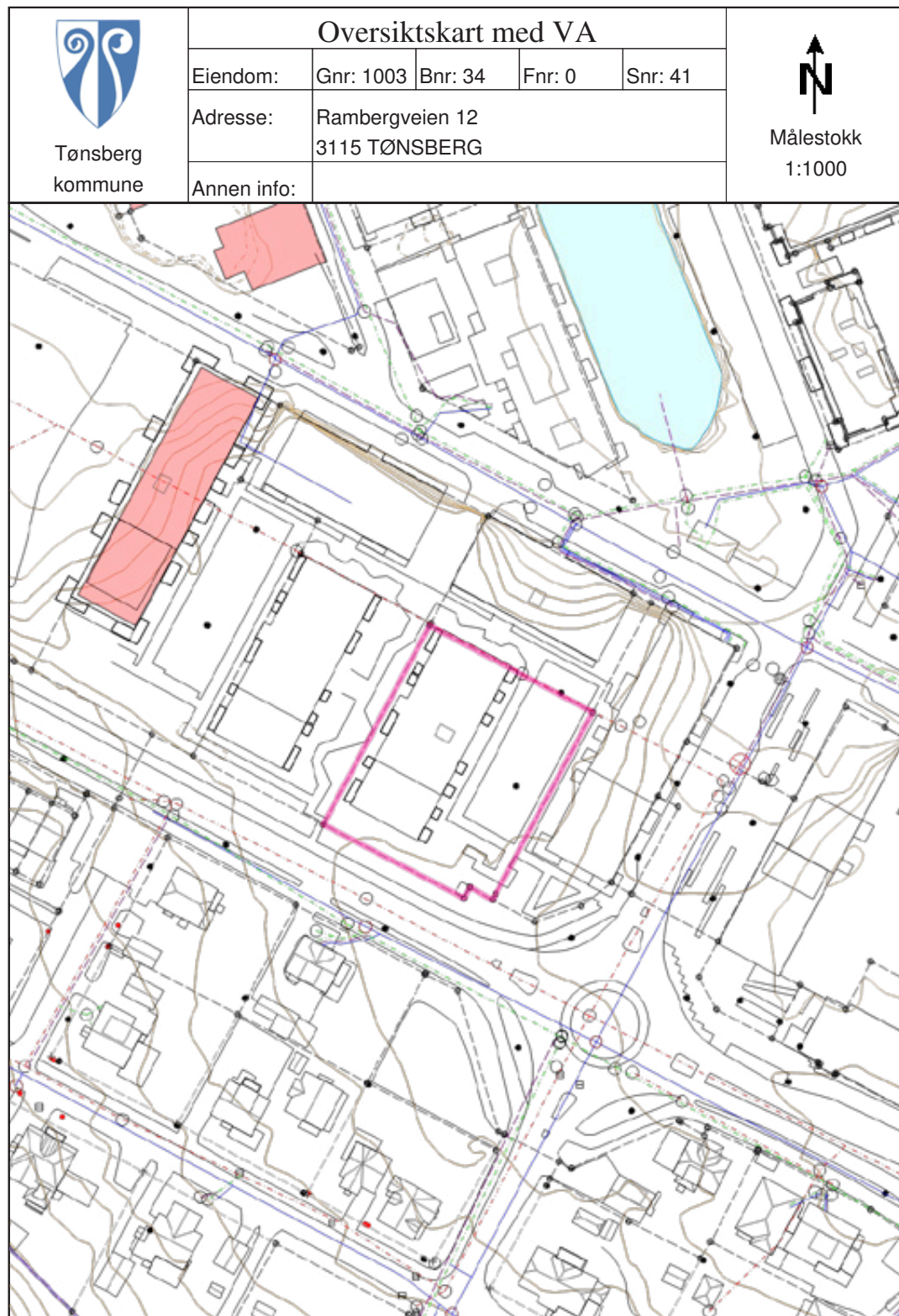












| Tegnforklaring                                                                      |                          |                                                                                     |                            |                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | Brannventil              |  | Hydrant                    |  | Kum - annen eier          |
|  | Overløp                  |  | Sandfangskum               |  | Sluk                      |
|  | Avløp_felles             |  | Overvannsledning           |  | Spillvannsledning         |
|  | Vannledning - annen eier |  | Nøyaktig eiendomsgrense    |  | Anslått eiendomsgrense    |
|  | Nøyaktig grensepunkt     |  | Anslått grensepunkt        |  | Gatelys (belysningspunkt) |
|  | Mast                     |  | Skap                       |  | Bygningsdelelinje         |
|  | Bygningslinje            |  | Mønelinje                  |  | Takkant                   |
|  | Takoverbyggkant          |  | Taksprang                  |  | Trapp inntill bygg        |
|  | Veranda                  |  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegdekkekant              |
|  | Godkjente byggetiltak    |  | Kystkontur tekniske anlegg |  | Kommunegrense             |
|  | Forsenkingskurve         |  | Høydekurve                 |  | Høydekurve                |
|  | Havflate                 |                                                                                     |                            |                                                                                     |                           |



**Tønsberg kommune**  
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning  
Direkte telefon: 16/52836  
Vår ref.: GBR - 1003/0034, GBR -  
Arkiv: 1003/0030, BNR - 300437667  
Deres ref.: SØK

31

Dato: 15.09.2016

Arcasa arkitekter AS  
Sagveien 23 c III  
0459 OSLO



0 3 U 4 6 / 178998  
1003/34/0/0 2014 1 - Ferdigattest  
braArkiv Tønsberg

**Rambergveien 12 - Kaldnes felt G bygg B - 1003/0034 - bolig/leilighetsbygg med 2 underetasjer - ferdigattest**

Tiltakshaver: Kaldnes Postboks 3 3119 TØNSBERG  
Boligutvikling AS  
Søker: Arcasa Sagveien 23 c III 0459 OSLO  
arkitekter AS

GBnr. : 1003/0034/III  
UBA-sak : 043/14  
DFUB-sak : 436/15  
DFUB-sak : 554/15  
DFUB-sak : 773/15  
DFUB-sak : 075/16  
ArkivsakID : 13/14749  
Byggningsnummer : 300437667  
Bruksenhetsnummer : H0201-H0211, H0301-H0311, H0401-H0411, H0501-H0511 og H0601-H0608,  
Gjennomføringsplan : 30.06.2016, versjon 8  
Arbeidets art : Oppføring av boligblokk  
Tiltakets formål : Bolig

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

Nils Jimmy Rønning

Kopi til:  
Kaldnes Boligutvikling Postboks 3 3119 TØNSBERG  
AS  
Tibor Vari Saksbehandler  
Geodata  
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG  
Brannvesen IKS

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg  
Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Allé 1  
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no  
Telefon: 33 34 80 00  
Telefaks: 33 34 80 10  
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank: 950 611 839  
Org.nr.



**Tønsberg kommune**  
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning  
Direkte telefon: 16/36412  
Vår ref.: GBR-1003/0034, GBR-  
Arkiv: 1003/0030, BNR-300437667  
Deres ref.: SØK

28

Dato: 16.06.2016

Arcasa arkitekter AS  
Sagveien 23 c III

0459 OSLO

**Rambergveien 12 - Kaldnes felt G bygg B - 1003/0034 - bolig/leilighetsbygg med 2 underetasjer - midlertidig brukstillatelse**

Tiltakshaver: Kaldnes Postboks 3 3119 TØNSBERG  
Boligutvikling AS  
Søker: Arcasa Sagveien 23 c III 0459 OSLO  
arkitekter AS

GBnr. : 1003/0034/III  
UBA-sak : 043/14  
DFUB-sak : 436/15  
DFUB-sak : 554/15  
DFUB-sak : 773/15  
DFUB-sak : 075/16  
ArkivsakID : 13/14749  
Byggningsnummer : 300437667  
Bruksenhetsnummer : H0201-H0211, H0301-H0311, H0401-H0411, H0501-H0511 og H0601-H0608,  
Gjennomføringsplan : 14.06.2016, versjon 6  
Arbeidets art : Oppføring av boligblokk  
Tiltakets formål : Bolig

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE FOR OVENNEVNT TILTAK med virkning fra 20.06.2016.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
  - Innsendt dokumentasjon på lukking av avvik fra uavhengig kontroll av utførelse av brannverniltak - Norconsult, inkl ny gjennomføringsplan som viser kontrollerklæring datert etter sluttført kontroll av de lukkede avvikene. - Frist: 20.06.2016
  - Innsendt, behandlingsklar, søknad om ferdigattest frist 31.08.2016

Brukstillatelsen omfatter også garasjer og boder på planene H01 og U01 som ligger delvis på denne eiendommen og delvis på anleggseiendommen 1003/0347

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg  
Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Allé 1  
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no  
Telefon: 33 34 80 00  
Telefaks: 33 34 80 10  
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank: 950 611 839  
Org.nr.



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

  
Nils Jimmy Rønning

Kopi til:  
Hilde Blomvik  
Kaldnes Boligutvikling AS  
Tibor Vari  
Saksbehandler  
Geodata  
Tove Westdahl  
Vestfold Interkommunale  
Brannvesen IKS  
Ollebukta 6  
3126 TØNSBERG



## Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 16.08.2023

## Kommunale gebyrer

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

|            |                                |          |      |          |    |          |  |             |    |
|------------|--------------------------------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 3803                           | Gårdsnr. | 1003 | Bruksnr. | 34 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 41 |
| Adresse    | Rambergveien 12, 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      | 2 515,12 kr            |
| Renovasjon | 2 561,04 kr            |
| Vann       | 1 173,43 kr            |
| Sum        | 6 249,59 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               | 42 m³    | 16,14 kr     | 1/1   | 0 %        | 677,78 kr   | 338,90 kr         |
| Fastledd avløp                   | 1 stk.   | 2 333,00 kr  | 1/1   | 0 %        | 2 333,00 kr | 1 166,50 kr       |
| Forskudd avløp - VM              | 42 m³    | 26,46 kr     | 1/1   | 0 %        | 1 111,42 kr | 555,73 kr         |
| Standard renovasjon              | 160 stk. | 3 346,25 kr  | 1/160 | 0 %        | 3 346,25 kr | 1 673,13 kr       |
| Rabatt fellesløsning             | 160 stk. | -501,94 kr   | 1/160 | 0 %        | -501,94 kr  | -250,97 kr        |
| Rabatt redusert restavfallsvolum | 45 stk.  | -1 800,00 kr | 1/160 | 0 %        | -506,25 kr  | -253,13 kr        |
| Tømming utenom vanlig rute       | 1 stk.   | 1 250,00 kr  | 1/160 | 0 %        | 7,81 kr     | 7,81 kr           |
|                                  |          |              |       | Sum        | 7 689,07 kr | 3 848,47 kr       |

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

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

# 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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper 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.

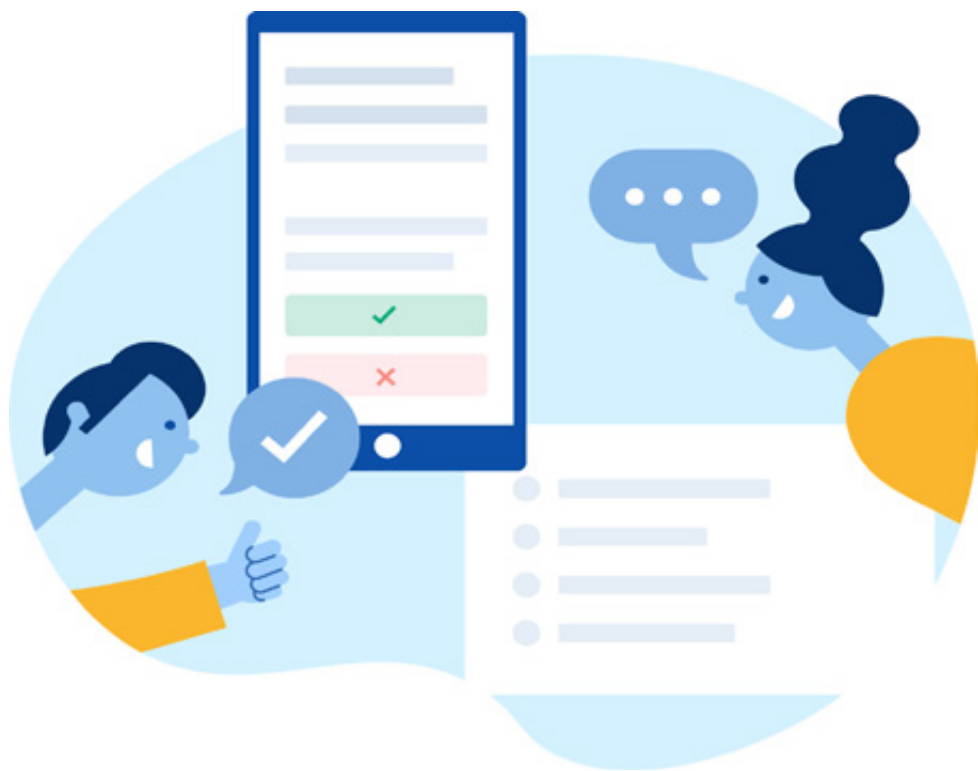
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.





# Årsmøte 2023

Sameiet Dockside 2

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 1. mai 2023

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Dockside 2

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 1. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3371>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Ikke innkreve beboerskiftegebyr mot å øke felleskostnader 1,5%. Revidere husordensregler.
8. Opprettelse av vedlikeholdsfond, jf. eierseksjonsloven § 29 (3)

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Dockside 2**

Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Steinar Thoresen og Oddvar Meyer er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, utenom styreleder, foreslås satt til kr 110 000.

Ekstern styreleder godtgjøres i henhold til inngått avtale med 120 000 kroner som utbetales månedlig med 10 000 kroner eks. mva.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse, utenom styreleder, settes til 110 000 kroner. Ekstern styreleder godtgjøres i tråd med allerede inngått avtale.

---



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Det er et styremedlem og varamedlem som er på valg.

### Innstilling

Styret innstiller på Tage Gullstrand (vara) og Steinar Thoresen (styremedlem)

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Steinar Thoresen  
Erfaren og sentralt styremedlem som håndterer en rekke praktiske forhold.

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tage Gullstrand

Sak 7

## Ikke innkreve beboerskiftegebyr mot å øke felleskostnader 1,5%. Revidere husordensregler.

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret finner det mer hensiktsmessig å innkreve noe mer felleskostnader enn å opprettholde dagens ordning med beboerskiftegebyr. Eierne skal selv ha ansvar for å oppdatere beboerne i Vibbo. Da må husordensregler endres.

Styret anser det ikke nødvendig å endre vedtektene pkt. 2-1 (5) idet bestemmelsen kun gir en valgfri myndighet til styret, og ordningen hvor årsmøtet fastsetter størrelsen på gebyret i realiteten fortsetter som før.

*Slik teksten framkommer før endring:*

### 9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie.

#### For utleiere:

- Minner vennligst om at utleier plikter å gi styret informasjon om:

- Fullt navn på alle leietakere (beboere i leiligheten)
- Leilighetsnummer (H-nummer)
- E-postadresse og mobilnummer til alle leietakere
- Leieperiode og oppsigelsesperiode
- Øvrige forhold (eks. rullestolbruker, blind, døv etc. i tilfelle brann)

- Husk også at i henhold til vedtektene skal kjøper/selger eller utleier betale et beboerskifte-gebyr hver gang noen flytter ut/inn. Betales her: Beboerskiftegebyr

- Basert på dette produseres dør- og postkasseskilt som leveres i postkassen.

\* Presisering: I henhold til vedtektene, pkt. 21 (5), skal kjøper/selger eller utleier betale et beboerskiftegebyr på kr. 1.000, hver gang noen flytter ut/inn. Utleier plikter dessuten å registrere leietaker på Vibbo: <https://vibbo.no/dockside2/minbolig>

*Slik teksten framkommer etter endring:*

### 9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie.

#### For utleiere:

- Minner vennligst om at utleier plikter å gi styret informasjon om:

- Fullt navn på alle leietakere (beboere i leiligheten)
- Leilighetsnummer (H-nummer)
- **E-postadresse og mobilnummer til alle leietakere**
- Leieperiode og oppsigelsesperiode
- Øvrige forhold (eks. rullestolbruker, blind, døv etc. i tilfelle brann)

- Utleier plikter å registrere leietaker på Vibbo: <https://vibbo.no/dockside-2/min-bolig>

- Basert på dette produseres dør- og postkasseskilt som leveres i postkassen.

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                       |                      |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| Leder       | Thor Tidemann Bjønnes | Severin Kjærs Vei 53 |
| Styremedlem | Oddvar Meyer          | Rambergveien 29      |
| Styremedlem | Steinar Thoresen      | Åkerveien 5          |
| Varamedlem  | Tage Gullstrand       | Øvre Smidsrødvei 91  |

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Dockside 2

Sameiet består av 52 seksjoner. Sameiet Dockside 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917669945, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:  
1003            34

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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på å ikke innkreve beboerskiftegebyr, gi eierne ansvar for å oppdatere beboere i Vibbo og øke felleskostnaden med 1,5% for å sikre et økonomisk grunnlag.

### Forslag til vedtak

Husordensregler endres i tråd med vedlagte endringsforslag. Felleskostnader økes med 1,5%.

Sak 8

### Opprettelse av vedlikeholdsfond, jf. eierseksjonsloven § 29 (3)

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet er nå kommet i en fase hvor større vedlikeholdsarbeider blir mer og mer sannsynlig.

I forbindelse med budsjettet for 2023, fant styret det formålstjenlig å budsjettere med 50 000 kroner til annet vedlikehold. Formålet med dette var å bygge en «buffer» for sameiet som kan benyttes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Formelt sett er det årsmøtet som vedtar en slik avsetning, jf. eierseksjonsloven § 29 tredje ledd, og følgelig fremmes dette som sak.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at det avsettes 50 000 kroner årlig til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet indeksjusteres. Beløpet kommer i tillegg til andre ordinære felleskostnader. Styret gis myndighet til å beslutte bruken av midlene.

### Forslag til vedtak

Styret innstiller på at det avsettes 50 000 kroner årlig til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet indeksjusteres. Beløpet kommer i tillegg til andre ordinære felleskostnader. Styret gis myndighet til å beslutte bruken av midlene.



### Styrets arbeid 2022/2023

Styret har for styreperioden 2022 - 2023 avholdt 10 styre- og arbeidsmøter. Fast agenda på møtene har vært gjennomgang av utestående saker fra forrige møtereferat, status på økonomi, vedlikeholdssaker eier- og beboerskifter, samt viktige innkomne saker.

Styret har arbeidet godt gjennom året og vært preget av å være en sammensveiset gruppe. Styret har vært representert med tre menn og en mann som varamedlem, totalt fire representanter. Styret er tilfreds med å ha engasjert adv. Thor Tidemann Bjønnes som ekstern styreleder, Videre har styret hatt stor nytte av at representanter fra vårt styre også har hatt styreverv i andre sameier på Dockside, som har ført til økt grad av samhandling og effektivisering av driftsrelaterte saker. Samarbeidet i styret fungerer godt.

Samarbeidet med vår forretningsfører OBOS har fungert tilfredsstillende.

Styret har brukt mye tid på å behandle innkomne henvendelser fra seksjonseiere og leietakere. Oppfølging av sameiets rundt 25 driftsleverandører er dessuten ressurskrevende. Dialog og samhandling med de andre styrene i Dockside har også tatt mye tid. Formålet med dette har, i likhet med tidligere styreperioder, vært å:

- 1) inngå felles driftsavtaler for å skape stordriftsfordeler og lavere kostnader.
- 2) forenkle administrasjon og drift pr sameie.
- 3) mer rettferdig fordeling av driftskostnader, da mange av disse har vært skjevt fordelt fra sameienes oppstart.

Styret ønsker å poengtere følgende saker ifbm. driften av sameiet siste styreperiode:

- a) inngåtte avtaler om reklamasjonssaker er ferdigstilt og avsluttet.
- b) betydning av HMS arbeidet øker ettersom bygningsmassen eldes.
- c) det er arbeidet med ny garasjeport/-system. Dette har vært et samarbeidsprosjekt mellom Dockside 1, 2 og 3.
- d) det er en pågående undersøkelsessak knyttet til lekkasjepunkt i avløpsrør. Styret har undersøkt om dette dekkes av forsikring og jobbet med å få full oversikt over problemet. Styret fortsetter arbeidet i 2023/2024 mht. utbedringer.
- e) en bedre ordning mht. kostnader mht. skifte av leieboere.

Styret har ellers vært opptatt av å få en sikker og god økonomi i sameiet, særlig i lys av at det 2022/2023 har vært mye økte kostnader (energi, inflasjon, mv.).

Styret anser driften av sameiet som tilfredsstillende og bomiljøet som godt!

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

#### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 555 412.

#### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 445 924.

#### Resultat

Årets resultat på kr 111 609 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 522 918.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 374 000 til vanlig vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Dockside 2.

### Felleskostnader

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

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6,5% fra 01.01.2023. De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

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 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Dockside 2.

|                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap 2022</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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





forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 16:41:44 UTC



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

Vedlegg 1  
**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**  
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validator>. Årsrapport til styrerommet.no.pdf 14 av 20

**SAMEIET DOCKSIDE 2**  
**ORG.NR. 917 669 945, KUNDENR. 3371**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 413 912         | 1 274 424         | 1 414 000         | 1 510 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 141 500           | 18 250            | 10 000            | 82 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 555 412</b>  | <b>1 292 674</b>  | <b>1 424 000</b>  | <b>1 592 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -19 035           | -11 280           | -19 035           | -19 100           |
| Styrehonorar                       | 5    | -135 000          | -80 000           | -135 000          | -135 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -6 794            | -6 233            | -6 700            | -7 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -120 085          | -116 585          | -119 500          | -126 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -150 670          | -146 445          | -155 000          | -142 000          |
| Kontingenter                       |      | 0                 | -2 050            | -2 100            | 0                 |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -323 557          | -232 038          | -210 000          | -374 000          |
| Forsikringer                       |      | -70 941           | -66 171           | -71 500           | -90 000           |
| Energi/fyring                      | 9    | -177 586          | -171 554          | -155 000          | -160 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -287 442          | -304 169          | -313 500          | -315 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -154 815          | -138 176          | -138 300          | -160 600          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 445 924</b> | <b>-1 274 701</b> | <b>-1 325 635</b> | <b>-1 528 700</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>109 488</b>    | <b>17 973</b>     | <b>98 365</b>     | <b>63 300</b>     |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 2 121             | 1 017             | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>2 121</b>      | <b>1 017</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>111 609</b>    | <b>18 990</b>     | <b>98 365</b>     | <b>63 300</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 111 609           | 18 990            |                   |                   |

**SAMEIET DOCKSIDE 2**  
**ORG.NR. 917 669 945, KUNDENR. 3371**

**BALANSE**

|                                  | Note             | 2022                 | 2021           |
|----------------------------------|------------------|----------------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |                  |                      |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |                  |                      |                |
| Restanser på felleskostnader     |                  | 5 926                | 127            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |                  | 79 117               | 82 797         |
| Andre kortsiktige fordringer     | 12               | 58 030               | 75 019         |
| Driftskonto OBOS-banken          |                  | 336 653              | 110 524        |
| Sparekonto OBOS-banken           |                  | 252 660              | 371 053        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |                  | <b>732 386</b>       | <b>639 521</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |                  | <b>732 386</b>       | <b>639 521</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |                  |                      |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |                  |                      |                |
| Opptjent egenkapital             |                  | 522 917              | 411 309        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |                  | <b>522 917</b>       | <b>411 309</b> |
| <b>GJELD</b>                     |                  |                      |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |                  |                      |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |                  | 21 006               | 26 375         |
| Leverandørgjeld                  |                  | 188 462              | 163 952        |
| Annen kortsiktig gjeld           |                  | 0                    | 37 885         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |                  | <b>209 468</b>       | <b>228 212</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |                  | <b>732 386</b>       | <b>639 521</b> |
| Pantstillelse                    |                  | 0                    | 0              |
| Garantiansvar                    |                  | 0                    | 0              |
| Tønsberg, 30.03.2023             |                  |                      |                |
| Styret i Sameiet Dockside 2      |                  |                      |                |
| Thor Tidemann Bjønnes /s/        | Oddvar Meyer /s/ | Steinar Thoresen /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.

**SKATTETREKSSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
|                                      | 1 067            |
| Felleskostnader                      | 064              |
| Kabel-tv                             | 313 248          |
| Parkering                            | 33 600           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 413 912</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Forlik med Kaldnes Boligutvikling AS | 125 000        |
| Nøkler                               | 3 500          |
| Skilt                                | 13 000         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>           | <b>141 500</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -19 035        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-19 035</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 135 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 200, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 794.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -23 375         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 295          |
| Styreressurs AS                                | -22 000         |
| HBL Advokatfirma Haraldsen Bydal Lie DA        | -100 000        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-150 670</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -20 762         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -24 503         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -68 408         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -96 940         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -31 773         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -26 046         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -25 639         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -9 485          |
| Egenandel forsikring                 | -20 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-323 557</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -90 037         |
| Fjernvarme                 | -87 548         |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-177 586</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -690            |
| Vaktmestertjenester              | -68 997         |
| Renhold ved firmaer              | -77 202         |
| Andre fremmede tjenester         | -722            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -1 200          |
| Andre kontorkostnader            | -293            |
| Kontingenter                     | -2 650          |
| Bank- og kortgebyr               | -3 063          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-154 815</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 591          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 1 607        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -77          |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>2 121</b> |

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Purregebyr                                        | 70            |
| Avsatt fordring vedr. viderefakturering Multiluft | 57 960        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>           | <b>58 030</b> |

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655586. 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](mailto: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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.23

Selskapsnummer: 3371 Selskapsnavn: Sameiet Dockside 2

BRUK BLOKKBOKSTAV

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2Valg av protokollvitner

Steinar Thoresen og Oddvar Meyer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): Fortsetter på neste side

Sak 4Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse, utenom styreleder, settes til 110 000 kroner. Ekstern styreleder godtgjøres i tråd med allerede inngått avtale.

☐ For

☐ Mot

Sak 6Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Steinar Thoresen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tage Gullstrand

Sak 7Ikke innkreve beboerskiftegebyr mot å øke felleskostnader 1,5%. Revidere husordensregler.

Husordensregler endres i tråd med vedlagte endringsforslag. Felleskostnader økes med 1,5%.

☐ For

☐ Mot

Sak 8Opprettelse av vedlikeholdsfond, jf. eierseksjonsloven § 29 (3)

Styret innstiller på at det avsettes 50 000 kroner årlig til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet indeksjusteres. Beløpet kommer i tillegg til andre ordinære felleskostnader. Styret gis myndighet til å beslutte bruken av midlene.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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





## TRIVSELSREGLER

**SAMEIET DOCKSIDE 2**  
org.nr. 917 669 945

**Rambergveien 12, 3115 TØNSBERG**

**Revidert utgave mai 2023**

## Innholdsfortegnelse

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Formål .....                                                       | 2  |
| 2. Hensyn du må forholde deg til ved bruk av din eierseksjon.....     | 2  |
| 3. Seksjonseiers vedlikehold- og kontrollplikt.....                   | 2  |
| 3.1 Ro og orden.....                                                  | 2  |
| 3.2 Terrasse / balkong.....                                           | 3  |
| 3.3 Lagerboder / sykkelboder.....                                     | 3  |
| 3.4 Biloppstillingsplasser.....                                       | 4  |
| 3.5 Gjesteparkering.....                                              | 5  |
| 4. Bruk av innvendig fellesareal.....                                 | 5  |
| 4.1 Inngangsparti og trappegang.....                                  | 5  |
| 4.2 Heis / heissluse.....                                             | 5  |
| 4.3 Overvåkningskameraer.....                                         | 6  |
| 4.4 Renhold.....                                                      | 6  |
| 5. Bruk av utvendig fellesareal.....                                  | 6  |
| 5.1 Fasader .....                                                     | 6  |
| 5.2 Avfallshåndtering.....                                            | 7  |
| 5.3 Beplantning på fellesarealer.....                                 | 7  |
| 6. Dyrehold .....                                                     | 7  |
| 7. Brudd på trivselsreglene.....                                      | 8  |
| 8. Erstatningsansvar.....                                             | 8  |
| 8.1 Brannmeldere / sensorer i leiligheter.....                        | 8  |
| 8.2 Nødåpning av inngangsdør ved heissluse i 1. etasje .....          | 8  |
| 9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie..... | 9  |
| 10. Korttidsutleie.....                                               | 10 |
| 11. Endring av trivselsreglene.....                                   | 10 |



## 1. Formål

Trivselen i et boligsameie avhenger av at vi som bor her tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes gjøres gjennom møte Docksider 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.

Trivselsreglene har til hensikt å utfylle Sameiet Docksider 2 (heretter kaldt DS2) sine vedtekter, samt reflektere de regler og rutiner flertallet av sameiets beboere har stemt frem som et felles bidrag for et bedre bomiljø. Videre skal disse reglene reflektere hvordan beboere forholder seg til hverandre i sameiet de tilhører, området der vi bor, og også naboene våre Docksider 1 (DS1), Docksider 3 (DS3), Docksider 4 (DS4), Docksider 5 (DS5) og Docksider 6 (DS6). Trivselsreglene skal også bidra til at sameiets eiendom og drift sikres mot unødvendig tap, skade eller utgifter.

## 2. Hensyn du må forholde deg til ved bruk av din eierseksjon

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

## 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. Se utfyllende om dette i sameiets HMS Informasjonsperm; både i egen seksjon og i fellesområder.

### 3.1 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 dispensasjon, og dette kan innvilges i tilfeller der arbeid er høyst nødvendig.
- Ved større selskapsleiligheter 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 og TV skal ikke være på et så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

### 3.2 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.
- Tørring av tøy på terrasse/balkong bør begrenses til innsiden av rekkverket.
- Vis hensyn til naboen under og unngå å riste teppe og lignende på terrasse/balkong eller over rekkverket.
- Blomsterkasser på rekkverket skal henges på innsiden og ikke høyere enn rekkverket. 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.
- Anskaffelse og montering av feste til balkongflagg kan gjøres av den enkelte seksjonseier. Etter avtale med nærmeste nabo kan flaggfeste festes midt på skillevegg mellom leilighetene i 10 cm høyde over rekkverk. Maksimum ett feste pr leilighetsskille i horisontalplanet er tillatt.
- Midlertidig lys; herunder juletre med lys er tillatt så lenge det ikke er til sjanse for naboer.
- Fastmontert elektrisk belysning kan anskaffes etter egne kostnader, men design og montasje må skje i henhold til Styrets anvisning.

### 3.3 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.
- Det er fullt ut mulig å leie/leie ut lagerbod eller stativ i sykkel til eller mellom beboere i de andre Docksider sameiene (DS1-DS6).





### 3.4 Biloppstillingsplasser

- DS2 har parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg med DS1, DS3, DS4, DS5 og DS6.
- 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.
- Garasjeplassene 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. Rørøppegget 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.
- (Kun) På anviste parkeringsplasser er oppheng på bakveggen tillatt. For å unngå å skade på rør og sprinkleranlegg er oppheng av dekk, takstativ og skibokser ikke tillatt høyere på veggen enn 150 cm over bakken, på høyde med nummerskilt på biloppstillingsplassen. Dette forutsetter at det likevel er plass til bilen innenfor oppmalte parkeringsplass. Det er ikke tillatt å henge objekter i taket.
- Det er heller ikke tillatt å bore i bæresøylene i garasjen.
- Garasjeporter skal alltid være låst for å unngå innbrudd og hærverk. 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.
- El- og hybridbileier som ønsker lademuligheter må tegne egen avtale med Ohmia Charging.



- Parkeringsplassene 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 tillatt å lade elbiler via de ordinære stikkontaktene i garasjeanlegget
- Utfyllende retningslinjer er å finne i sameiets Vedtekter.

### 3.5 Gjesteparkering

- Sameiet har ingen gjesteparkering. Gjester henvises til annen offentlig parkering, f.eks. Micasa.

## 4. Bruk av innvendig fellesareal

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

### 4.1 Inngangsparti og trappegang

- Inngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, kan automatikken skrues av, og døren trekkes i lås. 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, dørmatter, barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppgang.
- 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 evakueringsituasjon.
- 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 arbeid 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.

### 4.2 Heis / heissluse

- Beboere gjøres oppmerksom på at småstein/grus dratt med utenfra kan legge seg i bunnsporet/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 og utenfor heisdørene.



- Vennligst bemerk at heisslusen i 1. etg. og trapperom er rømningsvei. Dette området skal ikke benyttes som et oppbevaringsrom for eksempelvis sykler, barnevogner eller annet.
- Objekter som plasseres her blir bortkjørt til kommunal avfallsplass og kostnaden fakturert eier.

### 4.3 Overvåkningskameraer

- Det er installert overvåkningskameraer i heisen, ved inngangsparti og i korridorer i hver etasje.

### 4.4 Renhold

- Hovedinngang, heis og heissluse vaskes/støvsuges av renholdsfirma 2 ganger i uken. Øvrige fellesenheter vaskes en gang i uken.

## 5. Bruk av utvendig fellesareal

- 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.
- Vi plikter å hjelpe til med at garasjeareal holdes ryddig og at det er både sikret og avlåst. Her foreligger det klare HMS-forpliktelser hos oss alle, samt et eget punkt for bruk av garasjeanlegg tidligere i dette dokumentet.

### 5.1 Fasader

- I Reguleringsbestemmelsene for Dockside 2 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 docksides søker å harmonisere retningslinjer for sine respektive fasader. Med basis i dette ønsker Dockside 2 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 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.



- Innglassing av balkong:
  - Styret har vedtatt at innglassing av balkonger er godkjent, dette skjer på seksjonseiers ansvar og egen kostnad. Styret har utarbeidet et samarbeid med et spesifikt firma som kan utføre arbeidet. Kontakt styret for mer informasjon.
- Solskjerming:
  - Styret har vedtatt at solskjerming på balkong er godkjent, dette skjer på seksjonseiers ansvar og egen kostnad. Styret har utarbeidet et samarbeid med et spesifikt firma som kan utføre arbeidet. Kontakt styret for mer informasjon.

### 5.2 Avfallshåndtering

- Sameiet har felles anlegg for avfallshåndtering med DS1 og DS3 (plassert i rom rett ved hovedinngang til DS1).
- Sameiene er pålagt kildesortering. Andre anlegg for avfallshåndtering skal ikke benyttes av beboere i Dockside 2. Utfyllende retningslinjer for avfallshåndtering finnes i sameiets HMS Informasjonssperm.
- Det er viktig for felles trivsel at alle tar hensyn og sorterer, bretter papiravfall, og holder det ryddig ved avfallsanlegget. Avfallet må tilpasses containere og ikke stables/kastes utenfor disse.
- Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjon.

### 5.3 Beplantning på fellesarealer

- Beplantning på fellesarealer 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. Sameiene har en egen «utekomite» som kan kontaktes.

## 6. 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 fortrinnsvis plasseres i avfallsanlegget.
- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal på sameiets område alltid føres i bånd.
- Rengjøring i fellesområder etter hunders avføring koster sameiet p.t. kr 565,- pluss mva pr objekt. Kostnaden blir viderefakturert husdyrets eier eller vert.





## 7. 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.

## 8. 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.

### 8.1 Brandmeldere / sensorer i leiligheter

I taket i leilighetene er det fastmontert brannsensorer.

- Det er forbudt å manipulere 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 på kr. 3.500,- (2021 tall), pluss eventuell tillegg fra Brannvesenet for utrykning (ca. kr. 16.000,-).

### 8.2 Nødåpning av inngangsdør ved heissluse i 1. etasje.

- Heisslusen er definert som fluktvéi fra parkeringsanlegget i 1. etasje. Utenfor døren inn til heisslusen er det derfor montert en forseglet nød-åpner. Ved misbruk av nød-åpneren må det tilkalles personell fra NOKAS for feilretting.
- Kostnaden for feilretting er minimum kr. 3.500,- (2021 tall). Merkostnader for eventuell overtid eller helgeutrykning tilkommer.
- Erstatningsansvar for feilretting vil bli fakturert ansvarlig seksjonseier.



## 9. Særskilt 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.
- Ny brikke og/eller reaktivering inngår IKKE i beboerskiftegebyret (som betales via linken nedenfor her).
- Det er kun eiere som kan rekvirere ny adgangsbrikke eller rekvirere re-aktivering av adgangsbrikker.
- Det utstedes maksimum 3 fungerende adgangsbrikker pr leilighet.
- **(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 hos sameiets vaktmester. Bestilling og betaling av re-aktivering av brikker gjøres via egen link her: [Re-aktivering av brikker](#)
- Vennlig husk å oppgi fargen på brikken som ikke fungerer.**

**NY adgangsbrikke:**

- Er en adgangsbrikke mistet, må den deaktiveres og ny - **med samme farge** - bestilles og betales:
  - Nye brikker bestilles og betales via egen link her: [Bestilling av ny brikke](#)
- Vennlig husk å oppgi fargen på brikken som skal erstattes.**
- Så avtaler du direkte med Vaktmester hvor og når brikken overleveres.

**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 og betales.
- Nye nøkler til egen leilighet bestilles og betales via egen link her: [Bestilling av ny nøkkel](#)
- 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. Låsene må i så fall demonteres og leveres hos Nokas på Kilen.
- Eier - eller Nokas - kan stå for demontering, ombygging og montering etter avtale med Nokas.



- Oppgjøret for sylindrarbeidet gjøres direkte med Nokas.

Har du parkeringsplass og ønsker trådløs fjernkontroll til den indre garasjeporten bestilles det her (Dockside3): [Bestilling av trådløs fjernkontroll](#)

**For utleiere:**

- Minner vennligst om at utleier plikter å gi styret informasjon om:
  - Fullt navn på alle leietakere (beboere i leiligheten)
  - Leilighetsnummer (H-nummer)
  - **E-postadresse og mobilnummer til alle leietakere**
  - Leieperiode og oppsigelsesperiode
  - Øvrige forhold (eks. rullestolbruker, blind, döv etc. i tilfelle brann)
- Utleier plikter å registrere leietaker på Vibbo: <https://vibbo.no/dockside-2/min-bolig>
- Basert på dette produseres dør- og postkasseskilt som leveres i postkassen.

## 10. 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, HMS-instruks etc.

**Korttidsutleie kan kun skje hvis leiligheten leies ut møblert.**

## 11. 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.





# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945  
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 1 av 14

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Dockside 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av:

- Vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.06.2016.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et eierseksjonssameie som består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1003, bnr. 34 i Tønsberg kommune. Boligseksjonenes gateadresse er Rambergveien 12, 3115 Tønsberg.

(2) Sameiet DOCKSIDE 2 er registrert i Brønnøysundregistrene med org. nr. 917 669 945.

(3) Den enkelte bruksenhet består av

- en hoveddel (seksjon)

Tinglyste rettigheter på fellesarealer:

- Erklæring om rett til adkomstretter m.v., tinglyst 05.10. 2017. Dokumentnr. 1095204.

(4) Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(5) Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Annet som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

(6) 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 tinglyst grunnboks-informasjon.

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

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Disposisjonsretten gjelder enhetene listet under vedtektenes avsnitt 1-2.2.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945  
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 2 av 14

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

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

(5) Sameiet har rett til å kreve inn et administrasjons- og vedlikeholdsgebyr ved beboerskifte. Størrelsen på beboerskiftegebyret fastsettes av årsmøtet.

(6) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

#### 2-2 Informasjonsplikt om leietaker

(1) Seksjonseier som leier ut sin seksjon (utleier) skal informere styret om leietakers navn og kontaklinformasjon, samt eventuelt behov for assistanse ved evakuering.

(2) Benyttes utleiefirma e.l. tjenesteleverandør til å gjennomføre utleie har seksjonseier plikt til å påse at den som utfører oppdraget har tilfredsstillende skriftlig mandat til å operere på vegne av seksjonseier, samt rutiner for vurdering av leietaker. Et slikt mandat fratar ikke seksjonseier/utleier ansvar for at sameiets vedtekter, trivselsregler, HMS-instruks etc. er kjent og følges av beboer i utleid/utlånt seksjon.

(3) Dersom leietaker forårsaker skade på andre seksjoner, hoveddeler eller tilleggsdeler, parkeringsplass eller på felles bygg, anlegg og arealer, fritas ikke utleier for eventuell erstatningsplikt som følge av vedtektenes kap. 5. eller den alminnelig erstatningsrett.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe beslutninger om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden er ikke tillatt uten Styrets samtykke.



## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945

Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 3 av 14

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

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 parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

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

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

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

(9) Adkomstarealer, renovasjonsrom, tekniske rom og utomhus arealer er gjenstand for felles bruk for boligseksjonene i de tre sameiene Dockside 1, 2 og 3. Gjensidige rettigheter og plikter knyttet til dette er tinglyst på eiendommene. Arealene som er felles for de tre sameiene skal driftes og vedlikeholdes av sameiene i fellesskap, og kostnadene skal fordeles forholdsmessig mellom sameiene, basert på antall boligseksjoner i hvert sameie. Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.

(10) Endring i etablerte eksklusive bruksretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Styret fastsetter Sameiets utfyllende ordens- og trivselsregler.

(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. Jf. Eierseksjonsloven §28.

(3) Reptiler er unntatt fra regelen om dyrehold, og enhver art av reptiler er forbudt.

#### 4. Sameiets parkeringsplasser

(1) 14 Seksjonseiere i Sameiet Dockside 2 disponerer egne parkeringsplasser på egen grunn.

Disse parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til seksjon.

#### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

##### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten



## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945

Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 4 av 14

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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.





## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945

Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 5 av 14

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 boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

#### 6. Felleskostnader, seksjonsvis forbrukskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

##### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), skal fordeles mellom seksjonseierne 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.

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

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

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass fordeles med lik andel pr biloppstillingsplass.

(5) Den enkelte seksjonseier 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.



## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945

Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 6 av 14

#### 6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

(1) 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.

#### 6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### 6-4 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og sykkelparkering

(1) Styret/styrene i Dockside sameiene kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold av fellesrom og felles utearealer.

(2) Sykkelparkeringen som er felles for Dockside 2 og Dockside 3 ligger i en egen anleggseiendom som forvaltes i fellesskap av Dockside 2 og Dockside 3.

#### 6-5 Forbud mot endring av fordelingsnøkkel

(1) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med bestemmelsene i kap. 6. er ugyldig med mindre alle seksjonseierne gir sitt samtykke til det.

#### 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

##### 7-1 Mislighold

(1) 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

(1) 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.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

##### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945  
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 7 av 14

#### 8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1-en leder og 2-to styremedlemmer. Det kan velges inntil 2-to varamedlemmer. Et eller flere varamedlemmer kan tre inn som styremedlem(er), med samme rettigheter og fullmakter som ordinært styremedlem, i fall et styremedlem har frafall.

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

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

(2) 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.



## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945  
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 8 av 14

(3) 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

(1) 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.

(2) Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

#### 9. Årsmøtet

##### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

##### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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





## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945

Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 9 av 14

#### 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:

- konstitueres før behandlingen av saker
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre lovlig innmeldte saker.

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

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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



## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945

Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 10 av 14

(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) På årsmøtet regnes flertallet etter avgitte stemmer med 1 stemme pr. seksjon.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis 1-en stemme for seksjonen.

(3) For seksjonseiere med flere seksjoner kan det avgis stemmer for inntil 2-to seksjoner.

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

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

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



## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945  
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 11 av 14

#### 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 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

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et spørsmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et spørsmål 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.

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

##### 10-1 Forretningsfører

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

##### 10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.



## VEDTEKTER

### Sameiet Dockside 2,

Rambergveien 12, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 917 669 945  
Versjon 4. vedtatt på årsmøtet 03.05.2022

Side 12 av 14

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

##### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte 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 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (ref pkt 9) dersom ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

##### 11-2 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 01.04.2021.

(2) Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Sameiets Trivselsregler fastsatt av årsmøtet og sørge for at egen husstand og/eller leietakere er kjent med innhold og forventninger til nabofellesskapet.

##### 11-4 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.





## VEDLEGG 1

### TIL STANDARDVEDTEKTER OM PARKERINGSPLASSER (AVSNITT 4.)

#### TIL 4. Sameiets parkeringsplasser

##### 4-1 Innledende om Organisering

Det er tinglyst bruks- og adkomstrettigheter på tvers av Sameiene 1, 2, og 3, og på den bakgrunn avtalt gjensidigheter for garasjene. Tinglysningene inneholder bestemmelser om rettigheter og plikter, herunder om bruk av eiendommen, om fordeling av kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene etc.

Det er viktig å merke seg at Styret for Dockside 2 kan med bakgrunn i tinglysning bestemme at beboere av Dockside 3, som for eksempel har fått tildelt p-plass med ekstra bredde, såkalt HC-plass, og uten at vedkommende har særskilt behov for slik p-plass, plikter å bytte p-plass når det er nødvendig for at HC-plassene skal kunne disponeres av beboere med behov for HC-plass. Det er også fastsatt begrensninger mht salg og utleie av rett til p-plasser, slik at bruksrett til parkeringsplasser i Dockside 3 ikke uten videre kan selges eller utleies til andre enn seksjonseiere i Dockside 2 eller 3.

Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.

*Pr mai 2019 disponerer 9-ni seksjonseierne i Sameiet Dockside 3 hver sin parkeringsplass i Dockside. Av disse ligger 8-åtte med tinglyst bruksrett på fellesareal tilhørende Dockside 2. En-1 ligger med tinglyst bruksrett på Dockside 4 på Kaldnes. Tid og omfang følger bruksrett som anført i tinglysningen.*

##### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Enkelte seksjoner har parkeringsplass i garasjeanlegg som er tinglyst som tilleggsdel til seksjon
- (2) Det fremgår av egen tinglyst liste hvilke seksjoner som disponerer egne parkeringsplasser.
- (3) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.
- (4) Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

##### 4-3 Vedlikehold

Sameiene 1, 2 og 3 er gjensidig ansvarlige for drift og bygningsvedlikehold av garasjeanlegget.

##### 4-4 Felleskostnader og kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte disponerer.



Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiling
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Kostnader til vedlikehold som det er formålstjenlig å gjennomføre i lag med sameiene 4, 5 og 6 fordeles etter samme prinsipp om forholdsmessig andel.

##### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Alle parkeringsplasser er utstyrt med godkjent el-ladestasjon. Ladestasjonene eies, driftes og vedlikeholdes av [www.ohmiacharging.no](http://www.ohmiacharging.no). Alle kundeforhold etableres og gjøres med Ohmia Charging.

##### 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne anmode om at styret pålegger en annen seksjonseier innenfor samme sameie 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. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtak etter plan- og bygningsloven må registreres i Foretaksregisteret.

(3) Denne bestemmelsen kan bare søkes endret dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

## Protokoll til årsmøte 2023 for Sameiet Dockside 2

Organisasjonsnummer: 917669945

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 1. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

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:

Steinar Thoresen og Oddvar Meyer er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, utenom styreleder, foreslås satt til kr 110 000.

Ekstern styreleder godtgjøres i henhold til inngått avtale med 120 000 kroner som utbetales månedlig med 10 000 kroner eks. mva.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse, utenom styreleder, settes til 110 000 kroner. Ekstern styreleder godtgjøres i tråd med allerede inngått avtale.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Valg av tillitsvalgte

Det er et styremedlem og varamedlem som er på valg.

#### Innstilling

Styret innstiller på Tage Gullstrand (vara) og Steinar Thoresen (styremedlem)

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Steinar Thoresen (10 stemmer)



Følgende stilte til valg:  
Steinar Thoresen

**Varamedlem (1 år)**  
Følgende ble valgt:  
Tage Gullstrand (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Tage Gullstrand

**7. Ikke innkreve beboerskiftegebyr mot å øke felleskostnader 1,5%.  
Revidere husordensregler.**

Styret finner det mer hensiktsmessig å innkreve noe mer felleskostnader enn å opprettholde dagens ordning med beboerskiftegebyr. Eierne skal selv ha ansvar for å oppdatere beboerne i Vibbo. Da må husordensregler endres.

Styret anser det ikke nødvendig å endre vedtektene pkt. 2-1 (5) idet bestemmelsen kun gir en valgfri myndighet til styret, og ordningen hvor årsmøtet fastsetter størrelsen på gebyret i realiteten fortsetter som før.

*Slik teksten framkommer før endring:*

**9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie.**

**For utleiere:**

- Minner vennligst om at utleier plikter å gi styret informasjon om:

- Fullt navn på alle leietakere (beboere i leiligheten)
  - Leilighetsnummer (H-nummer)
  - E-postadresse og mobilnummer til alle leietakere
  - Leieperiode og oppsigelsesperiode
  - Øvrige forhold (eks. rullestolbruker, blind, döv etc. i tilfelle brann)
- Husk også at i henhold til vedtektene skal kjøper/selger eller utleier betale et beboerskifte-gebyr hver gang noen flytter ut/inn. Betales her: Beboerskiftegebyr
- Basert på dette produseres dør- og postkasseskilt som leveres i postkassen.

\* Presisering: I henhold til vedtektene, pkt. 2-1 (5), skal kjøper/selger eller utleier betale et beboerskifte-gebyr på kr. 1.000,- hver gang noen flytter ut/inn. Utleier plikter dessuten å registrere leietaker på Vibbo: <https://vibbo.no/dockside-2/min-bolig>

*Slik teksten framkommer etter endring:*

**9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie.**

**For utleiere:**

- Minner vennligst om at utleier plikter å gi styret informasjon om:

- Fullt navn på alle leietakere (beboere i leiligheten)
- Leilighetsnummer (H-nummer)
- **E-postadresse og mobilnummer til alle leietakere**
- Leieperiode og oppsigelsesperiode
- Øvrige forhold (eks. rullestolbruker, blind, döv etc. i tilfelle brann)

- Utleier plikter å registrere leietaker på Vibbo: <https://vibbo.no/dockside-2/min-bolig>

- Basert på dette produseres dør- og postkasseskilt som leveres i postkassen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på å ikke innkreve beboerskiftegebyr, gi eierne ansvar for å oppdatere beboere i Vibbo og øke felleskostnaden med 1,5% for å sikre et økonomisk grunnlag.

**Forslag til vedtak:**

Husordensregler endres i tråd med vedlagte endringsforslag. Felleskostnader økes med 1,5%.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

**8. Opprettelse av vedlikeholdsfond, jf. eierseksjonsloven § 29 (3)**

Sameiet er nå kommet i en fase hvor større vedlikeholdsarbeider blir mer og mer sannsynlig.

I forbindelse med budsjettet for 2023, fant styret det formålstjenlig å budsjettere med 50 000 kroner til annet vedlikehold. Formålet med dette var å bygge en «buffer» for sameiet som kan benyttes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Formelt sett er det årsmøtet som vedtar en slik avsetning, jf. eierseksjonsloven § 29 tredje ledd, og følgelig fremmes dette som sak.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at det avsettes 50 000 kroner årlig til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet indeksjusteres. Beløpet kommer i tillegg til andre ordinære felleskostnader. Styret gis myndighet til å beslutte bruken av midlene.

**Forslag til vedtak:**

Styret innstiller på at det avsettes 50 000 kroner årlig til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Beløpet indeksjusteres. Beløpet kommer i tillegg til andre ordinære felleskostnader. Styret gis myndighet til å beslutte bruken av midlene.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**  
Antall stemmer mot vedtaket: **0**  
Antall blanke stemmer: **3**  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:  
Møteleder: Jens Philip Bratland /s/  
Protokollvitne 1: Steinar Thoresen/s/  
Protokollvitne 2: Oddvar Meyer /s/

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

|             |                       |                       |             |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| Leder       | Thor Tidemann Bjønnes | Severin Kjær s Vei 53 | 2022 – 2024 |
| Styremedlem | Oddvar Meyer          | Rambergveien 29       | 2022 – 2024 |
| Styremedlem | Steinar Thoresen      | Åkerveien 5           | 2023 – 2025 |
| Varamedlem  | Tage Gullstrand       | Øvre Smidsrødvei 91   | 2023 – 2024 |



# KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:  
 Rambergveien 12, 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/innngivelse 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](mailto: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](mailto:post@z-eiendom.no)  
[www.z-eiendom.no](http://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