

**aktiv.**





Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

## Tea Wærland

**Mobil** 930 50 261

**E-post** tea.werland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 603 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 032,-  
**Selger:** Halvor Solheim

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 60/60 kvm  
**Tomtstr.:** 1071.9 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1003, bnr. 352  
**Snr.** 22  
**Oppdragsnr.:** 1312260034

# Moderne og sentralt, ditt nye hjem?

Ønsker du deg en moderne og stilren selveierleilighet med solrik balkong og 2 soverom? Da er denne leiligheten skreddersydd for deg.

Leiligheten ligger meget fordelaktig til på Kaldnes, et flott boligområde i stadig utvikling. Nabolaget kan by på ulike serveringssteder, nisjebutikker samt kort vei over gangbrua til alt Tønsberg kan tilby deg.

Leiligheten:

- Solrik og romslig balkong med utgang fra både soverommene og stuen
- Stort bad
- To soverom
- Fjernvarme som leses av a konto
- Kort vei til alt Tønsberglivet kan gi deg
- Bystrand bare noe få meter unna!
- Heis i bygget
- Ingen fellesgjeld



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	61
Vedtekter .....	64
Trivselsregler .....	79
Protokoll årsmøte 2024 .....	90
Årsmøte 2024 .....	93
Bygningsinformasjon .....	114
Oversiktskart V/A .....	116
Byggtegninger .....	118
Ferdigattest .....	128
Planstatus .....	131
Vann og avløp .....	133
Reguleringsbestemmelser .....	134
kommunale gebyrer .....	142
Budskjema .....	150

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 19 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, bod

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

19 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles underetasje som følger leiligheten.

Byggetegninger

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1071.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet.

Tomten er pent opparbeidet med liten lekeplass, plen, busker, trær og benker.

### Beliggenhet

Flott beliggenhet med sjøen like utenfor døren og kort vei til bylivet i Tønsberg sentrum.

Langs bryggekannten finner du et flott samspill mellom boliger, næringsliv, shopping, kafeer og kulturliv. Gå en tur over gangbroen til Oseberg Kulturhus for å oppleve fristende kafeer, restauranter og utforsk shoppingmulighetene både i kjøpesentre og

sjarmerende nisjeforretninger.

Denne leiligheten ligger i et etablert boligområde på Kaldnes som byr på flotte rekreasjonsmuligheter med turstier langs vannet, lekeplasser, treningsmuligheter og nærhet til sjøen. Her kan du nyte bryggeliv, båtliv og koselige spaserturer langs kyststiene. Området er også barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Tønsberg sentrum ligger kun en kort spasertur unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Byens bryggeområde har et rikt utvalg av serveringssteder og gir en fantastisk atmosfære hele året.

Transportmessig er Kaldnes et svært praktisk område, med enkel tilgang til E18 for rask pendling til Sandefjord, Larvik og Oslo. Bussholdeplasser og Tønsberg togstasjon ligger i nærheten, og gir gode kollektivforbindelser både lokalt og regionalt.

Rambergveien 16B på Kaldnes tilbyr en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, naturskjønne omgivelser og moderne infrastruktur. Her får du en perfekt balanse mellom byliv og maritim idyll - velkommen til en unik boligopplevelse i Tønsberg!

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) ca. 0.8 km

Teiehøyden barnehage (1-5 år) ca. 1.4 km

Velle Træleborg barnehage (0-5 år) ca. 1.5 km

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 1.1 km

Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km

Færder videregående skole ca. 1.1 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 1.1 km

### **Skolekrets**

Træleborg skolekrets

## **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport:

Buss: Kaldnes (Linje 116A, 116B) ca. 0.3 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 1.3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca 30 min med bil

## **Bygningssakkyndig**

Arvid Lysgård AS;

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Rapporten omhandler en leilighet i 4 .etg. i en boligblokk, med opprinnelse fra 2018.

Det er bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles underetasje

som følger leiligheten. Bygget er oppført i seksjoner der alle deler er heist på pass som ferdigbygde fabrikkproduserte elementer. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Det er noe hakk, merker og skruehull på vegger etter bruk og tidligere innredning. På soverom er det riss i hjørne som kan påregnes utbedret. Ellers er det på befaringdagen ikke observert andre avvik, utover normal bruksslitasje. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

## **UTVENDIG**

Bygget er oppført i seksjoner der alle deler er heist på pass som ferdigbygde fabrikkproduserte elementer. Bygningen har vinduer i trekarmen med utvendig aluminiumsbeslag. Det er 3-lags isolerglass. Bygningen har malt entredør med brann og lydklassifisering EI 30, 40 dB. Det er balkongdører i tre med utvendig aluminiumsbeslag. Balkong i tre med banemebran. På gulv er det terrassebord i tre. Rekkverk i aluminium og glass

## **INNVENDIG**

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er felles adkomstrapp i betong med fliser på trinn. Det er heis i bygget.

## **VÅTROM**

Bad/vaskerom er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er balansert ventilasjon med tiluft under dør. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malt flate i tak.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvann via fjernvarme.

Varmtvannsforbruk blir avlest elektronisk med egen måler i leiligheten. Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv bortsett fra på bad og bod. Det er egne termostater i hvert rom for styring av gulvvarme Boligen har balansert ventilasjon. Det er årlig service på anlegget i regi av sameie. Ventilasjonsanlegg er plassert i himling på bad. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i bod. Hovedkurs på 40 A med 9 kurser

#### TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

#### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak.

Det er stedvis noe hakk og merker på vegger, samt at det er skruehull etter tidligere innredning. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres overflatebehandling av vegger for å utbedre hakk, merker og skruehull etter tidligere innredning. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert estetisk standard og økt risiko for ytterligere slitasje på overflatene.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10/4-2026 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Det er ikke bestilt norgespris på eiendommen.

Tilleggskommentar:

-Bunnventil på servant på bad er byttet. Ikke av fagperson.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og vender inn mot fellesområdet. Inneholder følgende rom som: Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, stue/kjøkken.

Det medfølger også bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles underetasje.

## **Standard**

Velkommen til en moderne og innbydende leilighet i 4. etasje - perfekt beliggende sentralt på attraktive Kaldnes!

Her får du en lys og stilren bolig med gjennomgående god standard og en praktisk planløsning som passer både par, små familier og førstegangskjøpere. Leiligheten har et moderne kjøkken med elegante, slette fronter og parkett på gulv som skaper et tidløst og helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, samt integrerte hvitevarer; kjøleskap, komfyr, steketopp og oppvaskmaskin- klart for en enkel og komfortabel hverdag.

Stuen har en naturlig plass for både sofagruppe og spisebord, og fra både stuen og det ene soverommet er det direkte utgang til en hyggelig balkong - perfekt for morgenkaffen eller rolige sommerkvelder.

Badet er moderne og funksjonelt, samtidig som det også fungerer som vaskerom. Det er oppført i henhold til teknisk forskrift fra 2010 og holder en god standard med flislagte gulv og vegger, malt himling og behagelige elektriske varmekabler i gulvet. Her finner du servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima.

Leiligheten byr på totalt to gode soverom med fleksible bruksmuligheter - perfekt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Innvendig fremstår boligen lys og moderne med gjennomgående parkettgulv samt malte gipsplater på vegger og i himling. Dette gir et rent og stilfullt uttrykk med gode muligheter for å sette sitt eget preg på hjemmet. Det er innebygde garderobeskap som gir gode lagringsmuligheter i tillegg til intern bod og kjellerbod.

En flott leilighet med sentral beliggenhet, god standard og fine uteplasser - her er det bare å flytte rett inn!

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det medfølger ikke egen parkeringsplass til leiligheten, kun få leiligheter i bygget har dette. Det er dog mange gode alternativer som gateparkering etter gjeldende regler eller i garasjelegget under boligen som vist her: <https://onepark.no/parkering/vestfold-og-telemark/kaldnes-p-hus/>. Anbefaler å lese om beboerparkering på kommunens hjemmesider: <https://www.tbgparkering.no/beboerparkering-i-tonsborg/>

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer 1906633

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv bortsett fra på bad og bod. Det er egne termostater i hvert rom for styring av gulvvarme

Varmtvann via fjernvarme.

Boligen har balansert ventilasjon. Det er årlig service på anlegget i regi av sameie. Ventilasjonsanlegg er plassert i himling på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Det er ikke tegnet Norgespris på denne leiligheten, så ny eier står fritt til å velge om de ønsker dette eller ikke.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

### Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

113 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 275 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann - og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr ( rabatt fellesløsning) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 987 412 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 949 648 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

60/2152

### **Felleskostnader inkluderer**

Kabel-TV: 504 kr pr. md.

Felleskostnader dekker: driftskostnader, byggforsikring, revisjon, forettningsførsel, energi fellesareal, styrehonorar.

Det er en avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme. Fjernvarme er ikke inkludert i felleskostandene.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 032

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Dockside 6

### **Organisasjonsnummer**

821785162

### **Om sameiet**

Sameiet Dockside 6 ligger i Tønsberg kommune og består av 52 seksjoner. Sameiet

har næringsseksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 821 785 162 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/3399>.

Pågående saker:

- Styret har for styreperioden 2023 - 2024 avholdt 6 styre- og arbeidsmøter.
- Det er avholdt et samarbeidsmøte med de andre sameiene på Dockside.
- Vedtatte endringer i årsmøtet 2023 er fulgt opp med endring i trivselsreglene knyttet til håndtering av beboerskifter.
- Det er inngått ny avtale med Telenor.
- Det er inngått ny forretningsføreravtale med OBOS.
- Det er inngått ny avtale med Cares AS.
- Det er ryddet opp i feil knyttet til strømkurser i garasje.
- Styret har vært opptatt av å få en sikker og god økonomi i sameiet.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ikke felles lån.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

### **Forkjøpsrett**

Sameiet har ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2023. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2024: overskudd (70 065,-)

Årsresultat for 2023: overskudd (374 128,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Energikostnadene forventes å ha en svak stigning.

Premieendringen på forsikring er en følge av indeksjustering og individuelle prisjustering basert på skadehistorikken.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger ikke styregodkjennelse, men styret skal underrettes om alle overdragelser inkludert kontaktinformasjon til ny seksjonseier.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter (kortversjon):

Maks 2 seksjoner per eier (inkl. nærstående/selskap)

Styret varsles ved salg/utleie + kontaktinfo (gebyr ved eierskifte)

Beboerskiftegebyr fastsettes av årsmøtet

Korttidsutleie: maks 60 døgn/år (=30 dager per opphold)

Utleier ansvarlig for leietakers skader/oppførsel

Tiltak pga. funksjonsnedsettelse kan godkjennes av styret

Ingen urimelig sjenanse/skade på andre

Bruk kun i tråd med formål (endring krever reseksjonering)

Fasadeendringer krever styregodkjenning

Arbeid på fellesareal krever forhåndsgodkjenning

Endringer ute (plutting, beplantning osv.) må godkjennes

Kostnader ved egne installasjoner bæres av eier

Fellesarealer deles/driftes med andre sameier (Dockside)

Eier: ansvar for vedlikehold av egen seksjon + tilleggsdeler

Eier vedlikeholder bl.a.: bad, rør (internt), gulv, vegger, utstyr osv.

Eier: ansvar for våtrom, sluk, skadedyr, varsling av skader

Sameiet: ansvar for fellesarealer, bygg, installasjoner

Sameiet: ansvar for tak, bærende konstruksjon, vinduer (utvendig)

Eier må gi tilgang for kontroll/vedlikehold

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk

Feilutrykninger betales av ansvarlig(e)

Mislighold kan føre til tvangssalg/fravikelse

Trivselsregler (kortversjon):

Ro: 23–07 (hverdag), 00–08 (helg)

Støyarbeid: 08–21 (hverdag), 09–21 (lørdag), ikke søn-/helligdager

Varsle naboer ved fest

Musikkundervisning krever avtale

Unngå sjenerende lydnivå

Grill: kun gass/el, under tilsyn (kull/åpen ild forbudt)

Balkong: ikke lagring av skrot, begrenstørk, vis hensyn

Ingen mating av fugler

Endringer/lys ute må følge styrets retningslinjer

Boder låses, ingen brannfarlige stoffer lagres

Ikke motoriserte sykler i bod

Garasje: ingen lagring av farlig utstyr, ikke bruk rør/sprinkler til oppheng

Maks opphengshøyde på vegg: 150 cm, ikke i tak

Sikre at uvedkommende ikke får tilgang (bygg/garasje)

Følg høydebegrensning i garasje (220/200 cm)

Følg renholdsvarsler (flytt bil ved behov)

Inngangsdører skal være låst

Rømningsveier skal være frie (ingen gjenstander i oppgang)

Enhetlig skilting via styret

Kameraovervåkning i fellesområder

Renhold av fellesområder jevnlig

Endringer på fasade/balkong krever godkjenning

Kildesortering påbudt (ikke sett avfall utenfor)

Annet avfall til miljøstasjon

Felles beplantning kan ikke endres privat

Brudd kan meldes til styret

Feil/skader meldes skriftlig til styret

Dette er kun et utdrag fra vedtektene og trivelsreglene tilhørende sameiet Dockside 6.  
Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement

### **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.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

- (3) 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 hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvalting AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1003, bruksnummer 352, seksjonsnummer 22 i Tønsberg kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3905/1003/352/22:

08.01.1877 - Dokumentnr: 900095 - Erklæring/avtale  
Åstedsbefaring vedr. Tønsbergs bygrenser.  
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1899 - Dokumentnr: 900073 - Erklæring/avtale  
Forbud mot å anlegge ølbryggeri eller å lede vann over d.e.  
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1900 - Dokumentnr: 900223 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra gnr 1003 bnr 241  
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1915 - Dokumentnr: 900185 - Bestemmelse om vannrett  
Overført fra gnr 1003 bnr 35  
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1921 - Dokumentnr: 900370 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 7546 - Best. om adkomstrett  
Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra  
Munkerekkveien 2 til Fylkesveien  
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 7547 - Erklæring/avtale  
Div. betingelser vedtatt i anledning utkjørsel fra Ramberg-  
veien 36 til Fylkesveien  
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1977 - Dokumentnr: 7663 - Best. om adkomstrett  
Div. betingelser vedtatt i forbindelse med utkjørsel fra  
Rambergveien 28B til Fylkesveien  
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1978 - Dokumentnr: 6075 - Erklæring/avtale

Rett til anlegg og vedlikehold av avløpsledninger

RETTIGHETSHAVER: TAU

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1995 - Dokumentnr: 11817 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om ledninger for el.strøm, telekommunikasjon

og gass

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Plikt til grunnavståelse til ev. veiutvidelse, fellersareal

m.v.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1995 - Dokumentnr: 13077 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Bestemmelse vedr. frisisiktsone

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1998 - Dokumentnr: 2573 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:297

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1998 - Dokumentnr: 11070 - Elektriske kraftlinjer

Tønsberg Energi overtar det høyspente fordelingsnettet som

eies av Tønsberg næringsutvikling på Kaldnes industriområde

og påtar seg ansvar for drift og vedlikehold m.v. av nevnte

nett

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2015 - Dokumentnr: 1122219 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:345

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:346

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheten gjelder også på parseller som fradeles fra gnr. 1003 bnr. 79

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352

Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2016 - Dokumentnr: 467364 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:34 snr 1-64

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:347

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:348

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:349

Adkomst via felles nedkjøring for parkering i garasjekjeller

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:352

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2017 - Dokumentnr: 1095204 - Erklæring

Gjensidige rettigheter og plikter for gnr. 1003 bnr. 350, 351, 352, 358 og 359. Rett til adkomst til/gjennom bnr. 358 og 359. Plikt til å gi adkomst over eiendommen for bnr. 350, 351, 358 og 359. Gjensidig rett til etablering og vedlikehold av teknisk infrastruktur. Rett til bruk av 3 boder på bnr. 359 og 47 boder på bnr. 351. Bruksrett til felles sykkelparkering på bnr. 351. Rett til bruk av felles anlegg for søppelhåndtering på bnr. 79. Gjensidig rett til adkomst og bruk av utomhus fellesarealer. Kostnader fordeles forholdsmessig. Gjelder denne registerenheten med flere.

02.02.2018 - Dokumentnr: 393447 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:359

Rett til profilering av parkeringsvirksomhet, rett og plikt til drift og vedlikehold av skilt og andre installasjoner som etableres i henhold til rettigheten

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2018 - Dokumentnr: 335394 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/2152

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Rambergveien 16 A-B - bygg F - bolig/leilighetsbygg, datert 29.04.2019.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Rambergveien 16 - Boligblokk, datert 13.09.2018.

Det foreligger byggtegninger datert 25/10-2016. Disse stemmer med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.04.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Fra off. veg og over privat vei

Tilknytning vann: Offentlig vann, det er vannmåler på boligen.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Det er avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme , eier må registrere flyttemelding på min side <https://www.eviny.no/login>.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig- og næringsbebyggelse

Følger reguleringsplan Kaldnes felt F og G (plan-ID 3905 65215). I henhold til planen er eiendommen regulert til annet byggeområde for bolig og næring, felles gangareal og felles gårds plass.. 01.02.2006

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, vedtatt 03.04.2024. Hele eiendommen på 1071.86 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål - Nåværende.

Det er ikke registrert pågående planarbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310, faresone for ras- og skredfare, i henhold til reguleringsplanen.

I kommuneplanen er eiendommen også omfattet av hensynssone for ras- og skredfare.

### **Adgang til utleie**

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleier plikter å registrere leietaker på Vibbo: <https://vibbo.no/dockside6/minbolig>.

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 følger av vedtektenes kap. 5. eller den alminnelig erstatningsrett.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 1800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner  
tea.werland@aktiv.no  
Tlf: 930 50 261

**Ansvarlig megler bistås av**

Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner  
tea.werland@aktiv.no  
Tlf: 930 50 261

**Oppdragstaker**

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

**Salgsoppgavedato**

24.04.2026











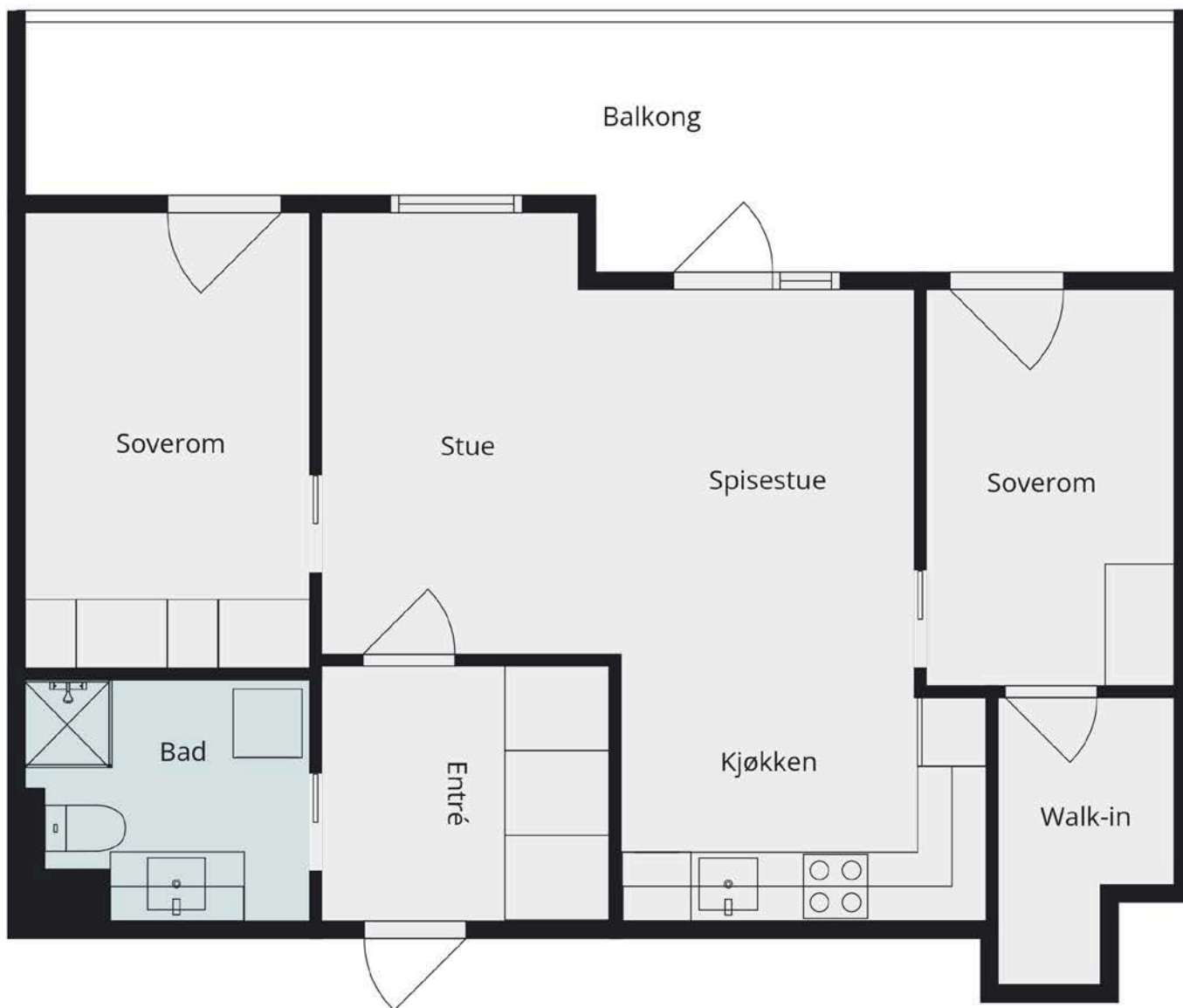


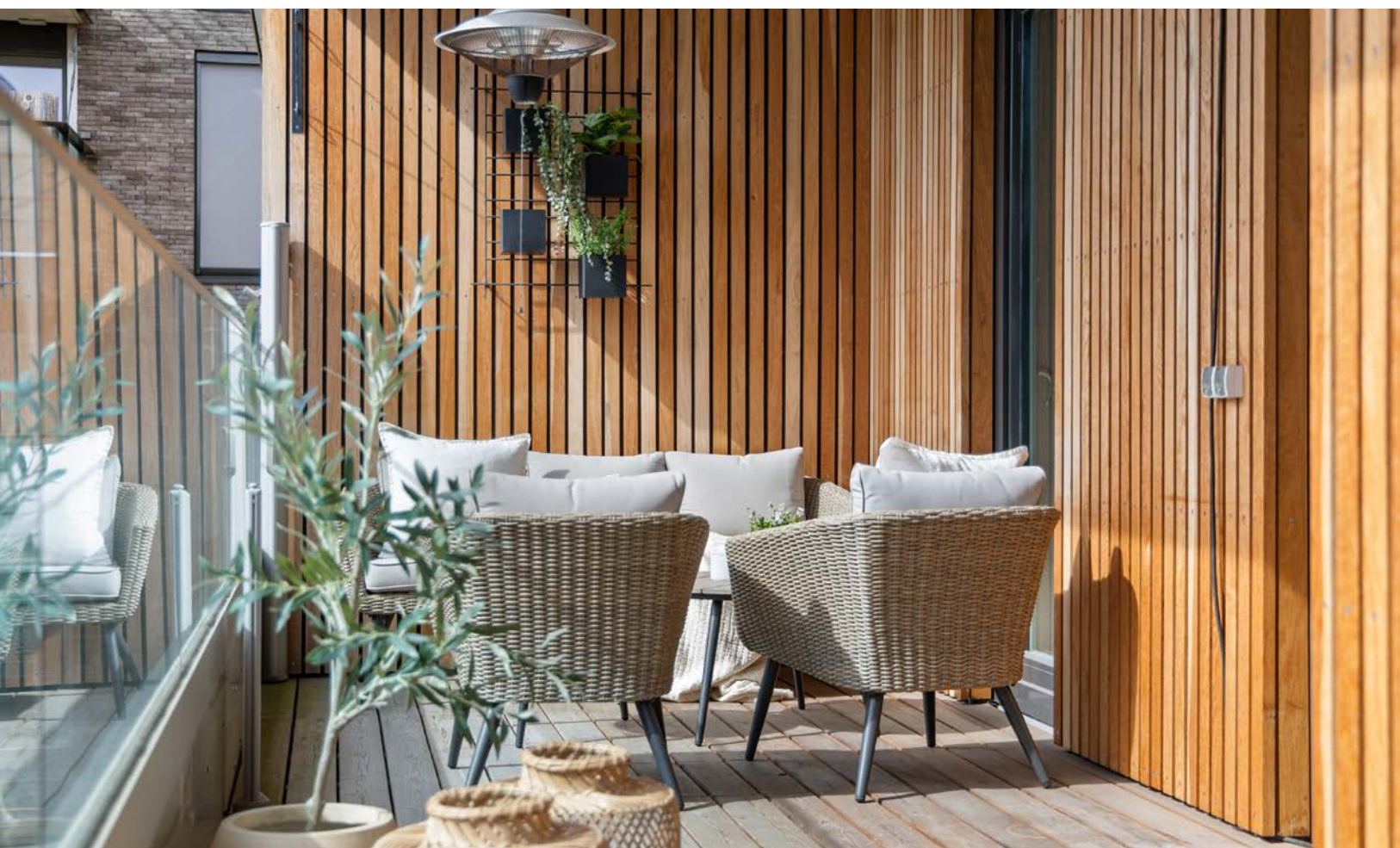
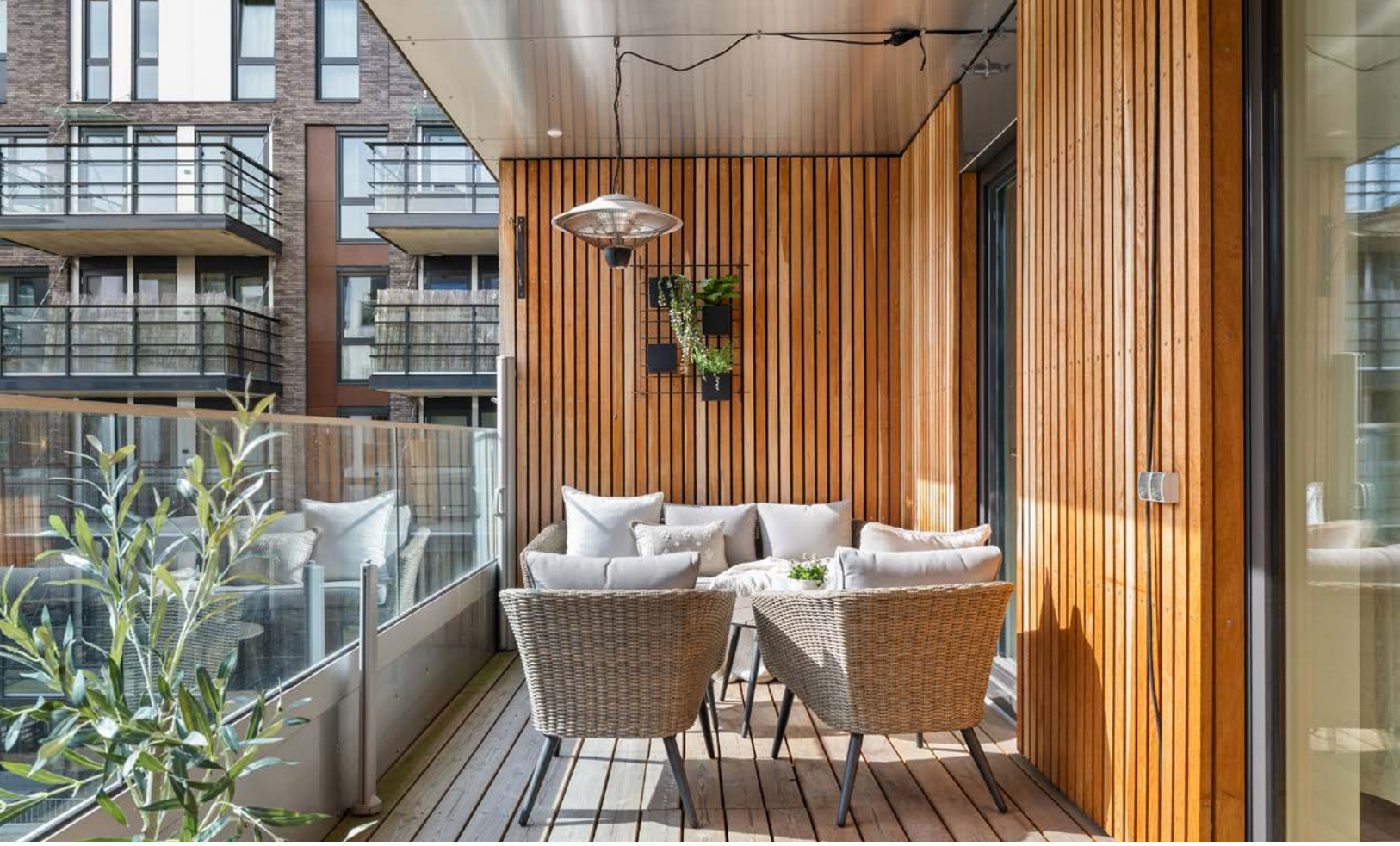




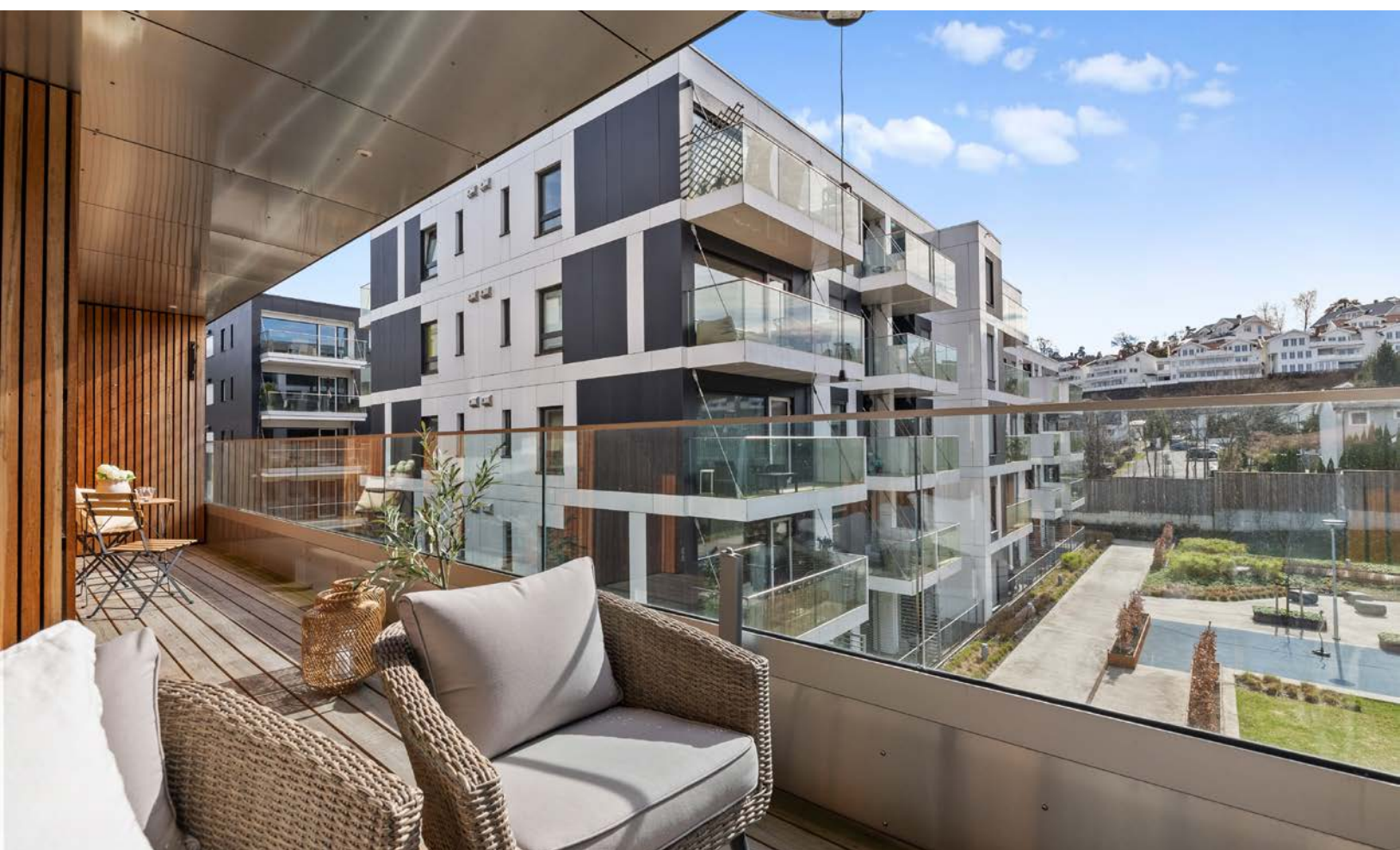


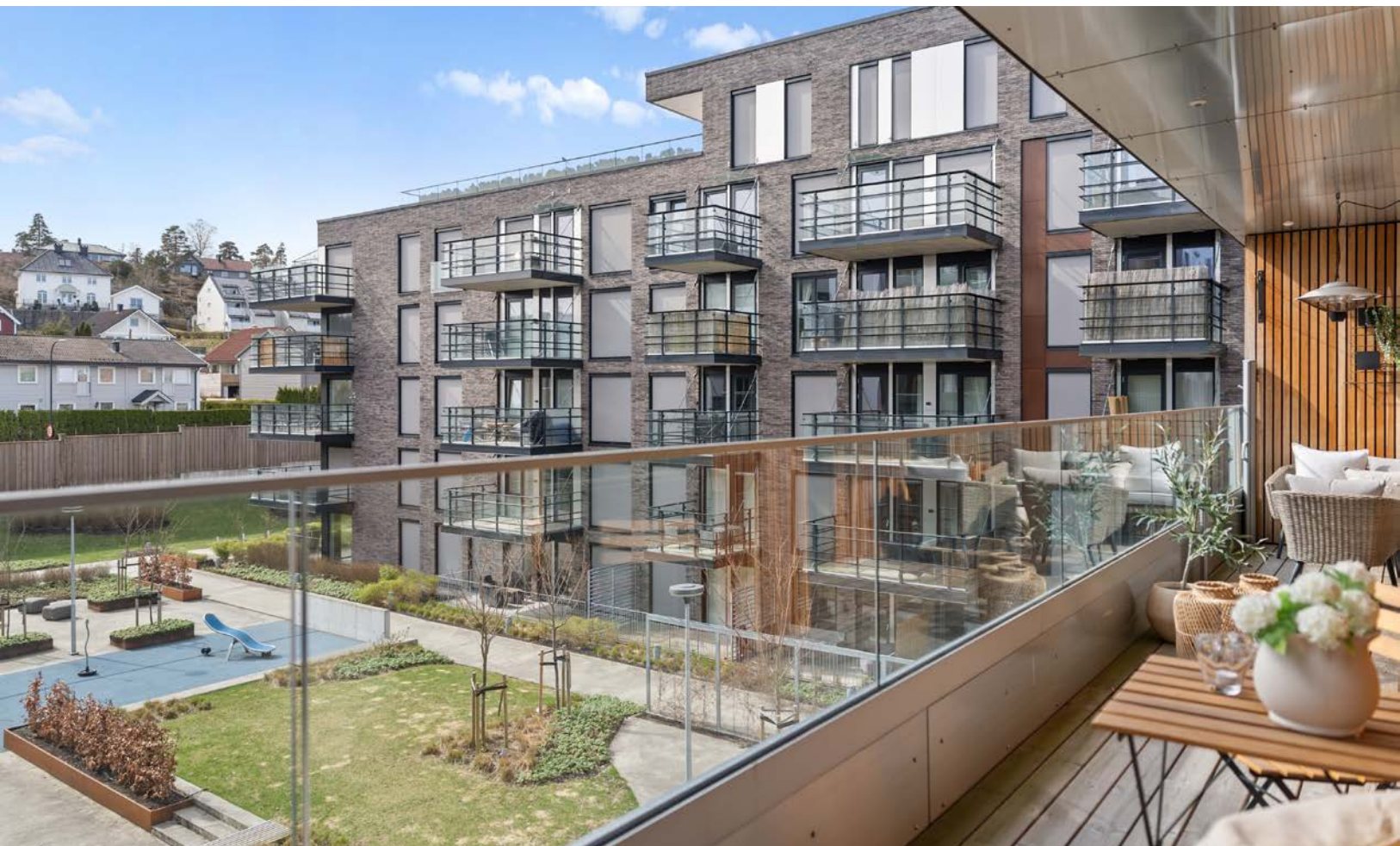
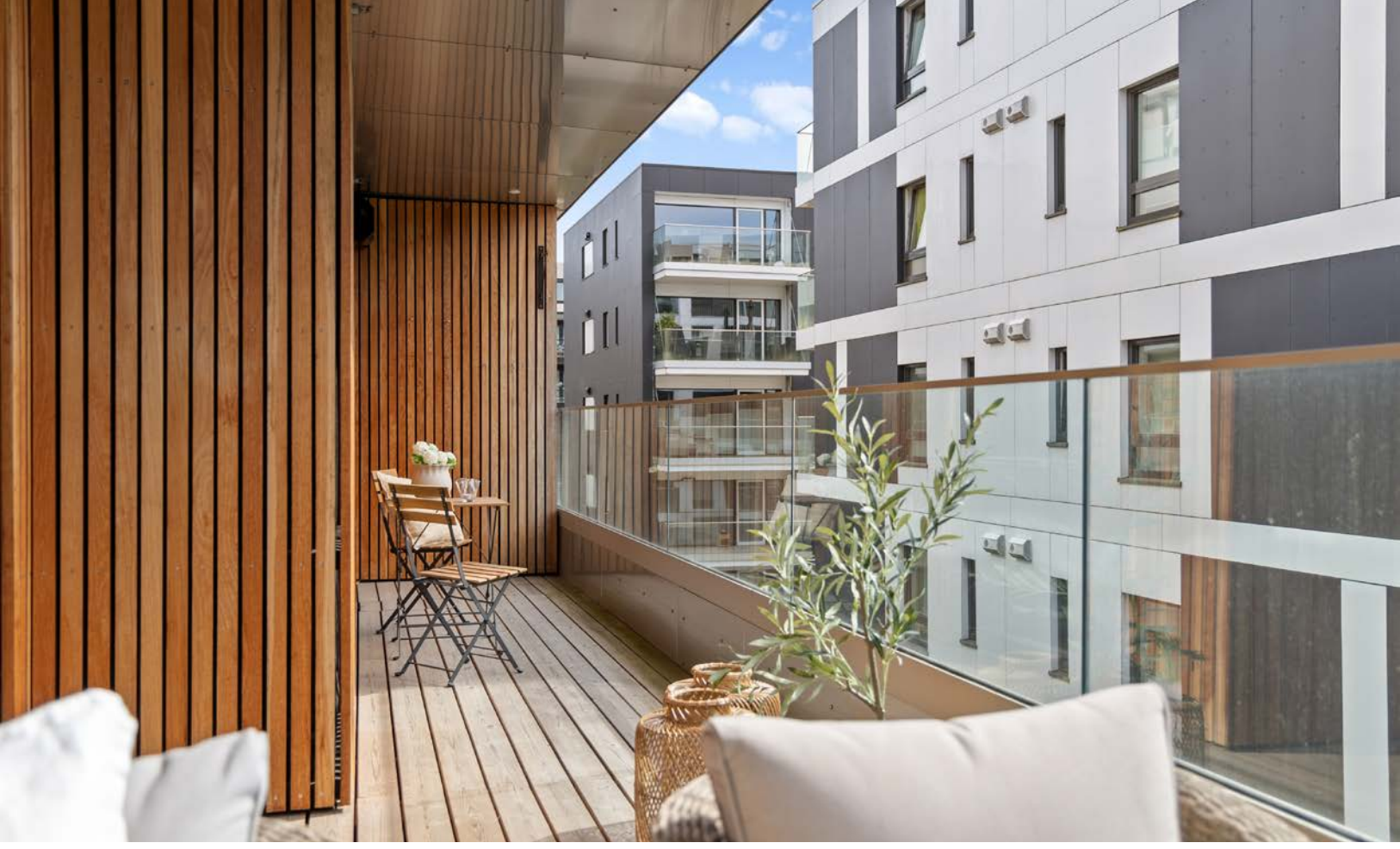






















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rambergveien 16B , 3115 TØNSBERG
-  TØNSBERG kommune
-  # gnr. 1003, bnr. 352, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 12224-1663

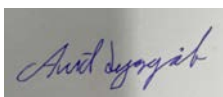
Eiendomsverdi ref nr: VE9734

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**



Arvid Lysgård  
Uavhengig Takstingeniør  
arvid@metiri.no  
906 87 327

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 4 .etg. i en boligblokk, med opprinnelse fra 2018. Det er bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles underetasje som følger leiligheten. Bygget er oppført i seksjoner der alle deler er heist på pass som ferdigbygde fabrikkproduserte elementer. Dette er en leilighet som er organisert i sameie.

Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Det er noe hakk, merker og skruehull på vegger etter bruk og tidligere innredning. På soverom er det riss i hjørne som kan påregnes utbedret. Ellers er det på befaringsdagen ikke observert andre avvik, utover normal bruksslitasje. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i seksjoner der alle deler er heist på pass som ferdigbygde fabrikkproduserte elementer. Bygningen har vinduer i trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag. Det er 3-lags isolerglass. Bygningen har malt entredør med brann og lydklassifisering EI 30, 40 dB. Det er balkongdører i tre med utvendig aluminiumbeslag. Balkong i tre med banemebran. På gulv er det terrassebord i tre. Rekkverk i aluminium og glass

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er felles adkomstrapp i betong med fliser på trinn. Det er heis i bygget.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er balansert ventilasjon med tiluft under dør. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malt flate i tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvann via fjernvarme. Varmtvannsforbruk blir avlest elektronisk med egen måler i leiligheten. Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv bortsett fra på bad og bod. Det er egne termostater i hvert rom for styring av gulvvarme

Boligen har balansert ventilasjon. Det er årlig service på anlegget i regi av sameie. Ventilasjonsanlegg er plassert i himling på bad.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i bod.

Hovedkurs på 40 A med 9 kurser

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

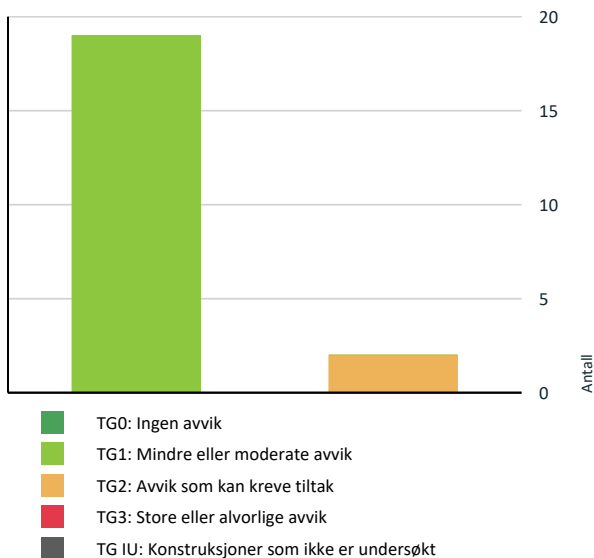
[Gå til side](#)

### 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.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På bakgrunn av at befaringen kun er utført etter undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå, ble det under befaringen ikke avdekket tilstander som krever strakstiltak ut over normal periodisk vedlikehold.

Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

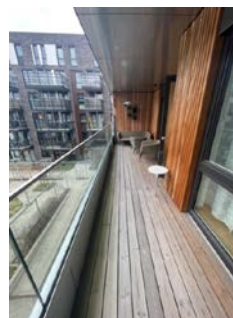
2018

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold



### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har vinduer i trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag. Det er 3-lags isolerglass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt entrédør med brann- og lydklassifisering EI 30, 40 dB. Det er balkongdører i tre med utvendig aluminiumbeslag.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i tre med underliggende banemembran som takteking. På gulvet er det terrassebord i tre. Rekkverket er oppført i aluminium og glass.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

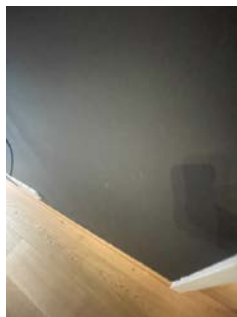
Det er stedvis noe hakk og merker på vegger, samt at det er skruehull etter tidligere innredning. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av vegger for å utbedre hakk, merker og skruehull etter tidligere innredning. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert estetisk standard og økt risiko for ytterligere slitasje på overflatene.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er felles adkomstrapp i betong med fliser på trinn. Det er heis i bygget.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er balansert ventilasjon med tiluft under dør. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malt flate i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift av 2010. Det er fremvist FDV- dokumentasjon på membran på bad, kontrollerklæring for bygningsfysikk og ferdigattest.



### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i tak. Det er korrekt tilluft under dør.

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er bygget som et kabinett med omkringliggende konstruksjoner i stål. Ved bruk av fuktindikator på overflater og på overflater fra tilstøtende rom, ble det på befaringdagen ikke registrert avvik av betydning



## KJØKKEN

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.



## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, med avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er årlig service på anlegget i regi av sameie. Ventilasjonsanlegg er plassert i himling på bad.

### Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmtvann via fjernvarme. Varmtvannsforbruk blir avlest elektronisk med egen måler i leiligheten

### Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv bortsett fra på bad og bod. Det er egne termostater i hvert rom for styring av gulvvarme

## 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.*

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

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringskap plassert i bod. Hovedkurs på 40 A med 9 kurser

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

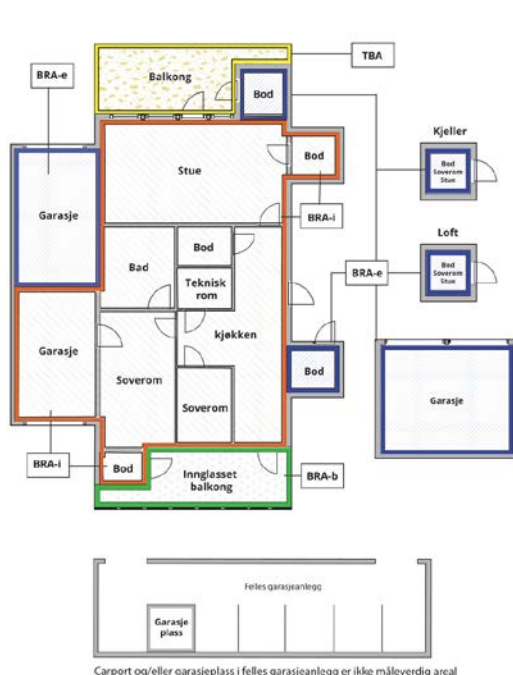
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	60			60	19
<b>SUM</b>	<b>60</b>				<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, stue/kjøkken		

### Kommentar

Det er bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles underetasje som følger leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>57</b>	<b>3</b>

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	352		22	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Rambergveien 16B							
<b>Hjemmelshaver</b> Solheim Halvor							

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Ikke gjennomgått	3	Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt	29.04.2019		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	08.12.2016		Gjennomgått	11	Nei
Boligmappa EL- anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Rolf Henning Solheim

Per Kristian Strand Solheim

---

## Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rambergveien 16B

3115 Tønsberg

3905-1003/352/0/22



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

2. Tilleggscommentar

Bunnventil på servant på bad er byttet. Ikke av fagperson.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Rambergveien 16B - Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Kaldnes	3 min 🚶
Linje 116A, 116B	0.3 km
🚗 Tønsberg stasjon	16 min 🚶
Linje RE11, RX11	1.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min 🚗

## Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.)	13 min 🚶
155 elever, 9 klasser	1.1 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
212 elever, 14 klasser	1.5 km
Færder videregående skole	13 min 🚶
750 elever	1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	13 min 🚶
56 elever, 3 klasser	1.1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kaldnes brygge	4 min 🚶
🚗 Nedre Langgate 20	5 min 🚶

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

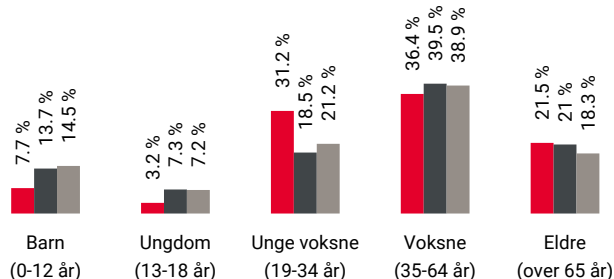
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
30 barn	0.8 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
120 barn	1.4 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år)	17 min 🚶
64 barn	1.5 km

## Dagligvare


Spar Kaldnes Brygge	2 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Foyen	7 min 🚶
Søndagsåpent	0.6 km





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

## Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

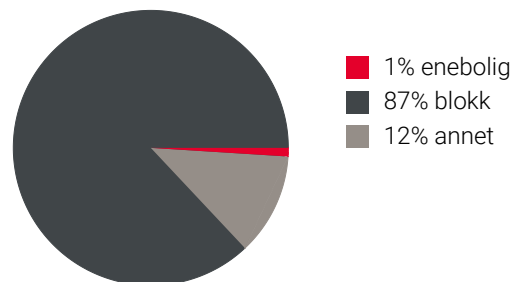
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**  
Lett 85/100

## Sport

-  Kaldnesbanen 8 min   
Fotball 0.6 km
-  Færder VGS - Idrettshall 12 min   
Aktivitetshall 1 km
-  Spentst Tønsberg 14 min 
-  WellnessClub Tønsberg 14 min 

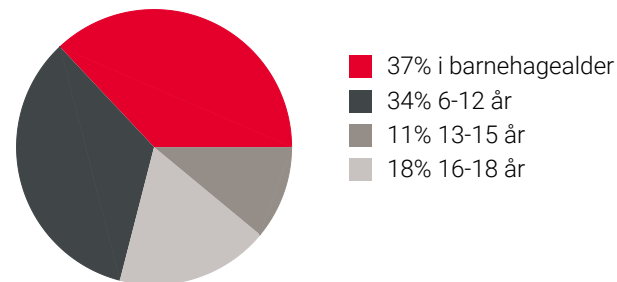
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Foynt Senteret 8 min 
-  Apotek 1 Løven Tønsberg 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 63%

-  Kaldnes
-  Tønsberg
-  Norge

## Sivilstand

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





# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 1 av 15

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Dockside 6. Sameiet er opprettet ved tinglysing av:

- Vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.01 2018.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 51 boligseksjoner og 1-en næringsseksjon på eiendommen gnr. 1003, bnr. 352 i Tønsberg kommune. Bolig- og næringsseksjonenes gateadresser er hhv. Rambergveien 16 B og 16 A, 3115 Tønsberg.

(2) Sameiet DOCKSIDE 6 er registrert i Brønnøysundregistrene med org. nr. 821 785 162.

(3) Den enkelte bruksenhet består av

- en hoveddel (seksjon)

(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.

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



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 2 av 15

- (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 kontaktinformasjon, 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.

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



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 3 av 15

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

(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, søppelrom/tekniskrom og utomhusarealer vil være felles for boligseksjonene i de tre sameiene som planlegges i prosjektet «Dockside 4-6». Gjensidige rettigheter og forpliktelser 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. Eierseksjonslovens §28 annet ledd.
- (3) Reptiler er unntatt fra regelen om dyrehold, og enhver art av reptiler er forbudt.

### 4. Sameiets parkeringsplasser

- (1) Sameiet Dockside 6 disponerer ikke egne parkeringsplasser på egen grunn. Forhold vedrørende enkelte eierseksjoners tinglyste bruksrett til parkeringsplasser på andre sameiers fellesarealer foreligger i vedlegg 1 til disse vedtekter.



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 4 av 15

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) 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.



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 5 av 15

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til 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.

### 6.1 Felleskostnader, seksjonsvis forbrukskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

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

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

(3) Felleskostnader for næringsseksjonen betales av næringsseksjonen. Dette omfatter blant kostnader til drift og vedlikehold av fasaden til næringsseksjonen, tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, kostnader til håndtering av avfall som bare gjelder næringsdelen og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, herunder forbruk av vann (næringsdelen er tilknyttet separat vannmåler), strøm, renhold med mer.



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 6 av 15

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

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

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

(7) Kostnader etter falske alarmer og feilutrykning fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS fordeles mellom seksjonseierne som har forårsaket feilutrykning med en lik andel per seksjonseier.

### **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 sameierbrøk.

### **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 5 og Dockside 6 ligger i en egen anleggseiendom som forvaltes i fellesskap av Dockside 5 og Dockside 6.

### **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



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 7 av 15

### 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.

## 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



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 8 av 15

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



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 9 av 15

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

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 10 av 15

### 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, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte (For sameier med næringsseksjon)

- (1) På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis 1-en stemme etter sameiebrøken for seksjonen.
- (3) For seksjonseiere med flere seksjoner gjelder summen av sameiebrøkene 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



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 11 av 15

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

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

### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

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



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 12 av 15

### 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.

(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 forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

### 11 Diverse opplysninger

#### 11-1 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes 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 nabofelleskapet.



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 13 av 15

### 11-4 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd 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.



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 14 av 15

### 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 4, 5, og 6, 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 4 kan med bakgrunn i tinglysning bestemme at beboere av Dockside 6, 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 6 ikke uten videre kan selges eller utleies til andre enn seksjonseiere i Dockside 4 eller 5.

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.

#### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Enkelte seksjoner har enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.
- (2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.
- (3) 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 4, 5 og 6 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/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm



# VEDTEKTER

## Sameiet Dockside 6,

Rambergveien 16 B, 3115 Tønsberg  
Org. nr. 821 785 162  
Versjon 4. Vedtatt på årsmøtet 23.06.2022

Side 15 av 15

- 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 veto rett 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.



## **TRIVSELSREGLER**

**SAMEIET DOCKSIDE 6**  
org.nr. 821 785 162

**Rambergveien 16 B, 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.....	7
8. Erstatningsansvar.....	8
8.1 Brannmeldere / sensorer i leiligheter.....	8
8.2 Nøddåpning av inngangsdør ved heissluse i 1. etasje .....	8
9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbricker 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 Dockside blokkene imellom, og forvaltes av hvert enkelt styre. Reglene skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. I et sameie hvor mange av beboerne er leietakere er det viktigere enn vanlig at alle respekterer generelle regler som gjelder for samfunnet vi bor i, og også våre egne trivselsregler.

Trivselsreglene har til hensikt å utfylle Sameiet Dockside 6 (heretter kaldt DS6) 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 Dockside 1 (DS1), Dockside 2 (DS2), Dockside 3 (DS3), Dockside 4 (DS4) og Dockside 5 (DS5). 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 bodet, sykkelparkeringen 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 unnlattelse. 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 selskapeligheter skal naboer varsles i god tid på forhånd.



- Musikk- og sangundervisning i leiligheten tillates bare etter skriftlig avtale med Styret og berørte naboer.
- Radio, musikkanlegg 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 engangsg grill er imidlertid forbudt på grunn av brannfare. Annen åpen ild; herunder fyrverkeri er ikke tillatt antent eller avfyrt fra balkonger.
- Skrot, pappesker o.l. må ikke over tid oppbevares på terrasse/balkong.
- Tørking av tøy på terrasse/balkong bør begrenses til innsiden av rekkverket.
- Vis hensyn til naboen under og unngå å riste tepper og lignende på terrasse/balkong eller over rekkverket.
- Blomsterkasser på rekkverket skal henges på innsiden 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 sjenanse 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 DS6 har en fast tilhørende låsbar bod i kjelleretasjen under Dockside 5. 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 Dockside sameiene (DS1-DS6).



### 3.4 Biloppstillingsplasser

- DS6 har parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg med DS1, DS2, DS3, DS4 og DS5.
- 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. Rørapplegget 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 hæververk. 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 heisrommet i underetasjen under DS3 eies i sin helhet av Micasa. Seksjonseiere i Dockside 3 og 6 har tinglyst adkomstrett til innganger til heiser som går opp til respektive Docksides.



- Det er IKKE tillatt å lade elbiler via de ordinære stikkontaktene i garasjelegget
- 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 evakueringssituasjon.
- Inngangspartiet skal være nøytralt. Eventuell utsmykning skal godkjennes av styret.
- Beboers-merking i porttelefon, på postkasser og på dørskilt skal være enhetlig og skal bestilles fra Styret. Skiltingen utføres strikt i henhold til innmeldt navn og innhold. Montering av postkasse- og dørskilt utføres av den enkelte. Styrets arbeide med skiltskiftet inngår i sameiets beboerskiftegebyr.
- Vennligst husk lovpålagt krav om merking og seksjonseiers informasjonsplikt til styret vedrørende beboerskifte, dette er påkrevd ved behov for assistanse eller evakuering.

### 4.2 Heis / heissluse

- Beboere gjøres oppmerksom på at småstein/grus dratt med utenfra kan legge seg i bunnsprett/styreslissen til heisdøren. Sensorer i heisen kan oppfatte dette som funksjonsfeil og heisen kan da få driftsstans.
- Varsling om driftsstans skjer via telefonnummer oppslått inne i heisen over betjeningspanelet 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 6 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 6 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

- Dockside 6 har felles utvendig anlegg for avfallshåndtering med DS4 og DS5 nord for DS5.
- Sameiene er pålagt kildesortering. Andre anlegg for avfallshåndtering skal ikke benyttes av beboere i Dockside 6. Utfyllende retningslinjer for avfallshåndtering finnes i sameiets HMS Informasjonsperm.
- 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 fluktvei 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, døv etc. i tilfelle brann)
- Utleier plikter å registrere leietaker på Vibbo: <https://vibbo.no/dockside-6/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. Korttidsutleiende 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.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Dockside 6

Organisasjonsnummer: 821785162

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 09:00 til 26. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland er foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

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 foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

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: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

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: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Ekstern styreleder er allerede godtgjort iht. avtale med 120 000 kroner eks. mva. som er utbetalt månedlig med 10 000 kroner eks. mva.

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

Informasjon om kandidater til styreledervervet:

Det er to kandidater som stiller som styreleder. Det er kandidat Petter Furuseth og kandidat Tage Gullstrand.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Furuseth (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Furuseth

Tage Gullstrand

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Oddvar Meyer (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Oddvar Meyer

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vibeke Gran Wang (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vibeke Gran Wang

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:

Verv:	Navn:	Valgt for:
Leder	Peter Furuseth	2024 – 2026
Styremedlem	Oddvar Meyer	2024 – 2026
Styremedlem	Steinar Thoresen	2023 – 2025
Varamedlem	Vibeke Gran Wang	2024 – 2025



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3399

Sameiet Dockside 6

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Dockside 6

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 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3399>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på 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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Dockside 6**

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland er foreslått.

---

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 foreslått.

---

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 - Innkallingen.pdf
2. Revisjonsberetning\_s.3399.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ekstern styreleder er allerede godtgjort iht. avtale med 120 000 kroner eks. mva. som er utbetalt månedlig med 10 000 kroner eks. mva.

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Informasjon om kandidater til styreledervervet:**

Det er to kandidater som stiller som styreleder. Det er kandidat Petter Furuseth og kandidat Tage Gullstrand.

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Petter Furuseth**

Mitt navn er Petter Furuseth, og er 45 år og bosatt i Tønsberg.

Jeg er i dag styreleder i Sjøparken Sameie Kaldnes Brygge med 104 seksjoner. Jeg har erfaring som styremedlem og styreleder i Slotsengen sameie i Tønsberg med 91 seksjoner.

Begge oppdragene som styreleder er og har vært i sameier med betydelig størrelse og kompleksitet. I begge oppdragene har jeg hatt et fokus på å skape et godt bomiljø, bedrive effektiv og god kommunikasjon med seksjonseiere og beboere, samt å ivareta sameiets økonomi og drift på en måte som ivaretar seksjonseierne sine interesser på en best mulig måte.

Jeg driver i tillegg med investering og utleie av leiligheter og har en bred kompetanse på dette området, noe som vil komme sameiet til gode da majoriteten av seksjonene i sameiet er utleieobjekter.

Jeg er selv seksjonseier i Sameiet Dockside 6, noe jeg ser på som en fordel når det kommer til å ha en sterk motivasjon til å utføre vervet som styreleder.

Vennlig hilsen  
Petter Furuseth

- **Tage Gullstrand**

Mitt navn er Tage Gullstrand, og jeg ønsker å stille som kandidat til styreledervervet i Sameiet Dockside 6.

Jeg er i dag styreleder i DS 3, og DS 4, så jeg er godt kjent med infrastruktur, samarbeid med leverandører, og diverse leverandøravtaler. Videre kjenner jeg også godt til Obos som forretningsfører.

Mitt hovedmål vil være å drive sameiet på en økonomisk fornuftig måte, og samtidig være med på å skape et godt bomiljø. Videre legger jeg også vekt på at vi i styret skal hjelpe hverandre på å bli gode, og vi skal jobbe transparent.

Håper med dette at jeg vil bli tatt med i betraktning.

Vennlig hilsen

Tage Gullstrand, mob 98289900

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oddvar Meyer

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vibeke Gran Wang
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Tahereh Ghasri	Hovlandveien 6 A

### 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 6

Sameiet består av 52 seksjoner.

Sameiet Dockside 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821785162, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1003      352

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

## Styrets arbeid

Styret har for styreperioden 2023 - 2024 avholdt 6 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. Det er i tillegg løpende dialog styremedlemmene imellom knyttet til mindre saker som haster. Det er også avholdt et samarbeidsmøte med de andre sameiene på Dockside.

Styret har arbeidet godt gjennom året og vært preget av å være en sammensveiset gruppe. Styret har vært representert med tre menn. Styret har vært tilfreds med å benytte advokat Thor T. Bjønnes hos HBL Advokatfirma som styreleder. Videre har styret hatt stor nytte av at representanter fra vårt styre også har hatt styreverv i andre sameier på Dockside, noe som har ført til økt grad av samhandling og effektivisering av driftsrelaterte saker. Fremover ønsker styret å utnytte dette ennå mer, og innstiller på advokat Camilla Søby Funnemark som ny styreleder idet hun gjorde et meget godt arbeid inntil hun måtte ut i permisjon. Det er meget nyttig for sameiet og ha knytte til seg en advokat i styret – noe også de øvrige Dockside kan nyte godt av i lys av det samarbeid som foreligger.

Samarbeidet med vår forretningsfører Obos har fungert tilfredsstillende.

Styret har brukt tid på å behandle innkomne henvendelser fra seksjonseiere og leietakere, samt hendelser. Vinteren 2023/2024 var videre preget av sterk kulde og oppfølging av varmeanlegg. Oppfølging av sameiets rundt driftsleverandører er tar noe tid. Dialog og samhandling med de andre styrene i Docksides har også tatt tid. Styreperioden er eller kjennetegnet ved at det har vært en rolig periode.

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

- a) Vedtatte endringer i årsmøtet 2023 er fulgt opp med endring i trivselsreglene knyttet til håndtering av beboerskifter.
- b) Det er inngått ny avtale med Telenor.
- c) Det er inngått ny forretningsføreravtale med OBOS.
- d) Det er inngått ny avtale med Cares AS
- e) Det er ryddet opp i feil knyttet til strømkurser i garasje.

Styret har ellers vært opptatt av å få en sikker og god økonomi i sameiet, særlig i lys av at det også i 2023/2024 har vært mye økte kostnader (inflasjon, mv.).

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 578 001.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 216 754.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 374 128 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 782 564.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 489 000 til vanlig vedlikehold.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har gått ned siste periode sammenliknet med tidligere. Vi forventer at energiprisene vil holde seg på dette nivået også i 2024.

Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, men med en svak stigning.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering og individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Dockside 6.

### **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 2024.

Driften i 2024 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,0 % for både bolig- og næringsdelen fra 01.01.2024.

De økte felleskostnadene i 2024 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET DOCKSIDE 6**  
**ORG.NR. 821 785 162, KUNDENR. 3399**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 498 703	1 300 752	1 491 000	1 546 000
Andre inntekter	3	79 298	24 250	67 000	64 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 578 001</b>	<b>1 325 002</b>	<b>1 558 000</b>	<b>1 610 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 035	-19 035	-19 035	-19 035
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-8 493	-6 794	-6 700	-7 000
Forretningsførerhonorar		-114 570	-110 165	-115 500	-120 000
Konsulenthonorar	7	-165 988	-201 093	-175 000	-150 000
Kontingenter		-2 900	-2 650	-2 800	-2 900
Drift og vedlikehold	8	-139 702	-310 701	-465 000	-489 000
Forsikringer		-68 917	-63 006	-69 000	-76 000
Energi/fyring	9	-99 020	-110 595	-125 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 745	-310 653	-308 448	-303 000
Andre driftskostnader	10	-166 383	-103 745	-126 851	-123 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 216 754</b>	<b>-1 373 437</b>	<b>-1 548 334</b>	<b>-1 539 935</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>361 247</b>	<b>-48 435</b>	<b>9 666</b>	<b>70 065</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 881	2 805	0	0
Finanskostnader		0	-305	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 881</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>374 128</b>	<b>-45 935</b>	<b>9 666</b>	<b>70 065</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		374 128	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-45 935		

**SAMEIET DOCKSIDE 6**  
**ORG.NR. 821 785 162, KUNDENR. 3399**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 564	3 338
Kundefordringer		1	1
Forskuddsbetalte kostnader		27 178	23 918
Driftskonto OBOS-banken		306 190	218 771
Sparekonto OBOS-banken		564 910	353 962
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>901 843</b>	<b>599 990</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>901 843</b>	<b>599 990</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	12	782 564	408 436
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>782 564</b>	<b>408 436</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 010	38 481
Leverandørgjeld		95 269	153 074
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>119 279</b>	<b>191 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>901 843</b>	<b>599 990</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 18.04.2024  
 Styret i Sameiet Dockside 6

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 130 707
Kabel-TV	308 448
Felleskostnader næring	42 348
Garasje	17 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 498 703</b>

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

Multiluft	69 048
Nøkler	10 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>79 298</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 2022/2023, og er på kr 135 000. I tillegg er det utbetalt kr 150 000 (kr 120 000 + mva) til ekstern styreleder. Dette er bokført på konsulenthonorar, se note 7.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 493.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 988
HBL Advoktafirma Haraldsen Bydal Lie DA	-150 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-165 988</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-13 562
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 368
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 740
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 212
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 708
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 112
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-139 702</b>

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

Elektrisk energi	-52 905
Fjernvarme	-46 115
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-99 020</b>

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

Vaktmestertjenester	-61 692
Renhold ved firmaer	-94 996
Andre fremmede tjenester	-5 755
Andre kontorkostnader	-747
Bank- og kortgebyr	-3 193
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-166 383</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 609
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 948
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
Andre renteinntekter	38
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 881</b>

**NOTE: 12****EGENKAPITAL**

<b>INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andel bolig	761 619	403 394
Andel næring	20 945	5 041
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>782 564</b>	<b>408 435</b>

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1906633. 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.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET DOCKSIDE 6

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DOCKSIDE 6.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <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 2023, 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 Dokumentnøkkel: PUU1U-Q2EP0-FD4WX-E8VHT-KNFG-E-7EE4E

# 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-19 15:55:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PUU1U-Q2EP0-FD4WX-E8VH1-KNFG-E7EE4E

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).

#### 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>

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 23.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.24

Selskapsnummer: 3399 Selskapsnavn: Sameiet Dockside 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland er foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Steinar Thoresen og Oddvar Meyer er foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 135 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Petter Furuseth

Tage Gullstrand

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Oddvar Meyer

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Vibeke Gran Wang



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.



Tønsberg kommune

## Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	1003	352	0	22

## BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300611763	0	Midlertidig brukstillatelse	Forretningsmessig tjenesteyting	2638.6	535.6	211.3	2849.9

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570360.42 Øst: 579879.33 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatshistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	03.03.2017	10.03.2017	
IG-Igangsettingstillatelse	05.09.2018	01.11.2018	
MB-Midlertidig brukstillatelse	13.09.2018	01.11.2018	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	47.1	3	Kjøkken	1	1	Rambergveien 16B	1003	352	0	22

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	211.3	211.3
2	Hovedetasje	0	0	11	508.2	0	508.2
3	Hovedetasje	0	0	10	532.6	0	532.6
4	Hovedetasje	0	0	10	532.6	0	532.6

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	10	532.6	0	532.6
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
6	Hovedetasje	0	0	10	532.6	0	532.6

#### Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: UBA- vedtak 045/17

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



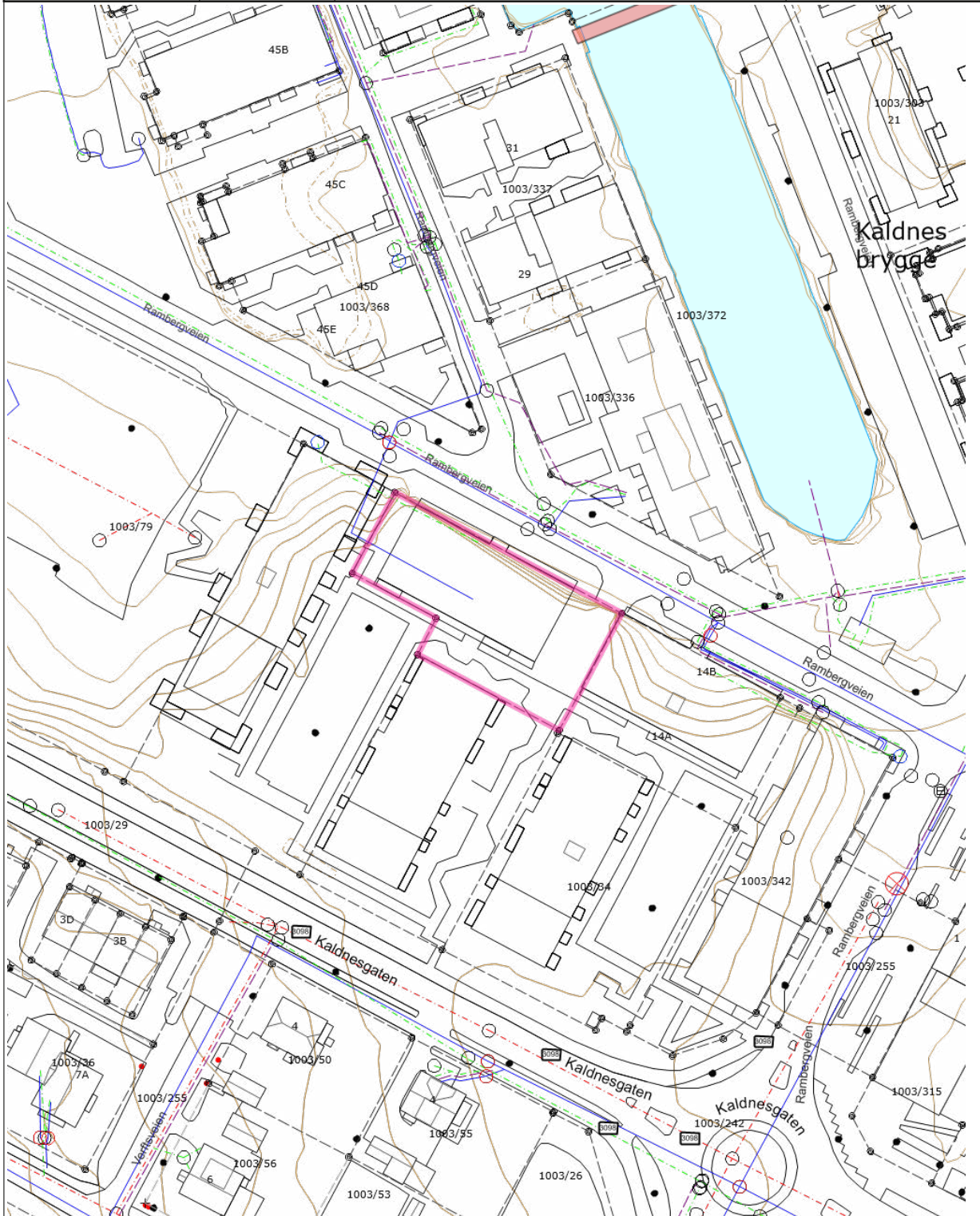
Tønsberg  
kommune

## Oversiktskart med VA













































Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 352	Fnr: 0	Snr: 22
Adresse:	Rambergveien 16B 3115 TØNSBERG			
Annen info:				



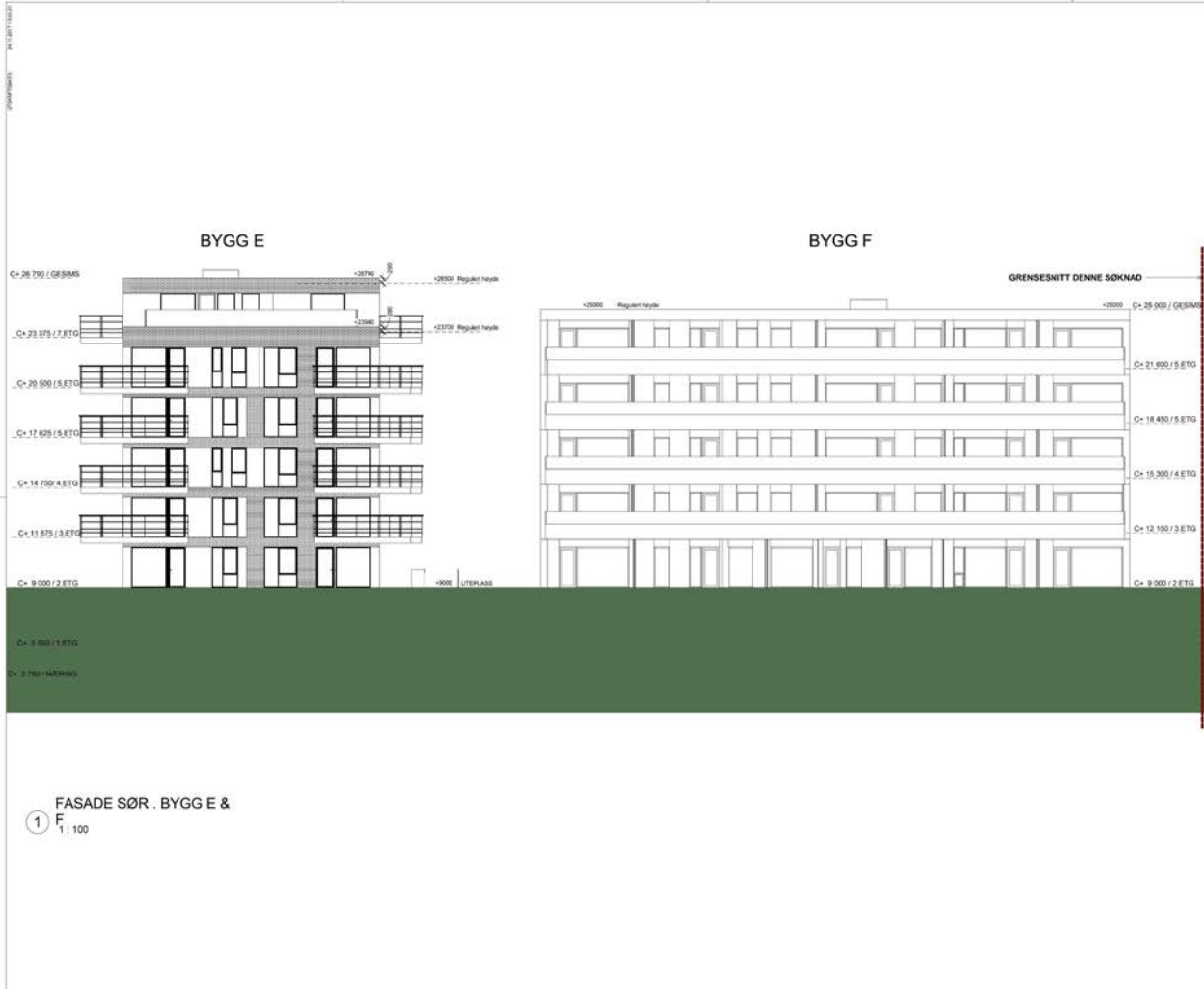
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Brannventil	 Hydrant	 Fettutskiller
 Kran	 Kum - annen eier	 Overløp
 Sandfangskum	 Sluk	 Avløp felles
 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Matrikkelnummer.	 Diverse
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Husnummer	 Husnummer med bokstav	 Fylkesvegboks
 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Kystkontur tekniske anlegg	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
 Høydekurve	 Havflate	





BYGG	BYGG	TK 1. 10
BYGG	BYGG	TK 1. 20
BYGG	BYGG	TK 1. 30

**A EF 15-0 A 040**

**Kaldnes felt G/ Bygg F**  
 Adresse: Rambergveien 18, 5315 Torshov  
 Gnr: 1501, Bnr: 10

**Selvaag Bolig Vestfold**

Prosjekt:  
 Navn:  
 Gnr / Bnr:  
 Bygningstype:

**ARCASA** arkitekter as  
 Arcasa arkitektur AS, Sagstrem 23 C II, 0459 Oslo  
 tlf: 22 17 25 00, arcase@arcasa.no, www.arcasa.no

SØKNAD OM ENDRING  
 A1

**FASADER 4**

PROJ. NR.	DATE	TEK. NR/1	SKALA
2364	11/24/16	TK / PEK	1:100

**A EF 15-0 A 040**

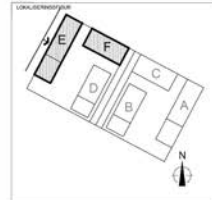


① FASADE VEST . BYGG E  
1:100

PROJEKTORENS FIRMENOMMER	PROJEKTORENS NAVN	TK. 1. NR.
PROJEKTORENS ADRESSE	PROJEKTORENS TELEFON	TK. 1. NR.
PROJEKTORENS E-POST	PROJEKTORENS FAX	TK. 1. NR.
PROJEKTORENS INTERNET	PROJEKTORENS E-POST	TK. 1. NR.

**A EF 15-0 A 010**

**Kaldnes felt G/ Bygg F**  
Adresse: Rambergveien 18, 5315 Torshov  
Omt. areal: 2000 m<sup>2</sup>



**Selvaag Bolig Vestfold**  
Næringsformål: Bolig  
Eier: Selvaag Bolig Vestfold AS  
Eierens adresse: Selvaagveien 18, 5315 Torshov

**ARCASA** arkitekt AS  
Arctic arkitektur AS, Sagstrem 23 C II, 0459 Oslo  
+47 22 77 50 00, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

PROJEKTORENS FIRMENOMMER: **ARCASA**  
PROJEKTORENS NAVN: **ARCASA**  
PROJEKTORENS ADRESSE: **Arctic arkitektur AS, Sagstrem 23 C II, 0459 Oslo**  
PROJEKTORENS TELEFON: **+47 22 77 50 00**  
PROJEKTORENS E-POST: **arcasa@arcasa.no**  
PROJEKTORENS INTERNET: **www.arcasa.no**

PROJEKTORENS FIRMENOMMER: **ARCASA**  
PROJEKTORENS NAVN: **ARCASA**  
PROJEKTORENS ADRESSE: **Arctic arkitektur AS, Sagstrem 23 C II, 0459 Oslo**  
PROJEKTORENS TELEFON: **+47 22 77 50 00**  
PROJEKTORENS E-POST: **arcasa@arcasa.no**  
PROJEKTORENS INTERNET: **www.arcasa.no**

PROJEKTORENS FIRMENOMMER: **ARCASA**  
PROJEKTORENS NAVN: **ARCASA**  
PROJEKTORENS ADRESSE: **Arctic arkitektur AS, Sagstrem 23 C II, 0459 Oslo**  
PROJEKTORENS TELEFON: **+47 22 77 50 00**  
PROJEKTORENS E-POST: **arcasa@arcasa.no**  
PROJEKTORENS INTERNET: **www.arcasa.no**

PROJEKTORENS FIRMENOMMER: **ARCASA**  
PROJEKTORENS NAVN: **ARCASA**  
PROJEKTORENS ADRESSE: **Arctic arkitektur AS, Sagstrem 23 C II, 0459 Oslo**  
PROJEKTORENS TELEFON: **+47 22 77 50 00**  
PROJEKTORENS E-POST: **arcasa@arcasa.no**  
PROJEKTORENS INTERNET: **www.arcasa.no**

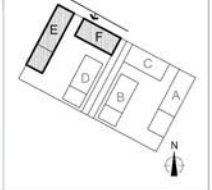


1 FASADE NORD . BYGG E & F 1/100

BYGG	BYGG	BYGG	BYGG
1	2	3	4
18 10 18	18 10 18	18 10 18	18 10 18
18 10 18	18 10 18	18 10 18	18 10 18
18 10 18	18 10 18	18 10 18	18 10 18

**A EF 15-0 A 030**

**Kaldnes felt G/ Bygg F**  
 Adresse: Rambergveien 18, 5315 Torshov  
 Gnr: 100, Bnr: 10



**Selvaag Bolig Vestfold**  
 Prosjektleder: [Name]  
 Arkitekt: [Name]  
 Bygghåndtaker: [Name]

**ARCASA** arkitekt AS  
 Arcasa arkitekt AS, Sagstrem 23 C II, 0459 Oslo  
 +47 22 17 25 10, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

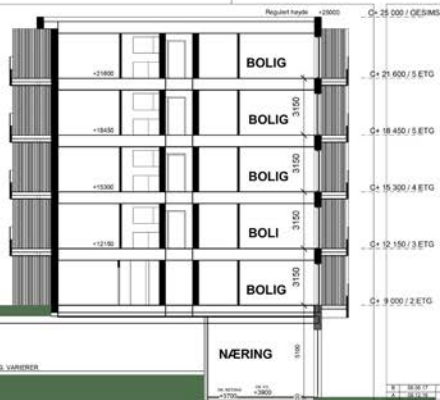
SØKNAD OM ENDRING **A1**

FASADER 3

PROJ. NR. 2364 DATO 10/25/16 TEGN. NØRTE BYGGA 1/100  
 TEGNER 2364 10/25/16 TK / PEK 1/100  
**A EF 15-0 A 030** **B**

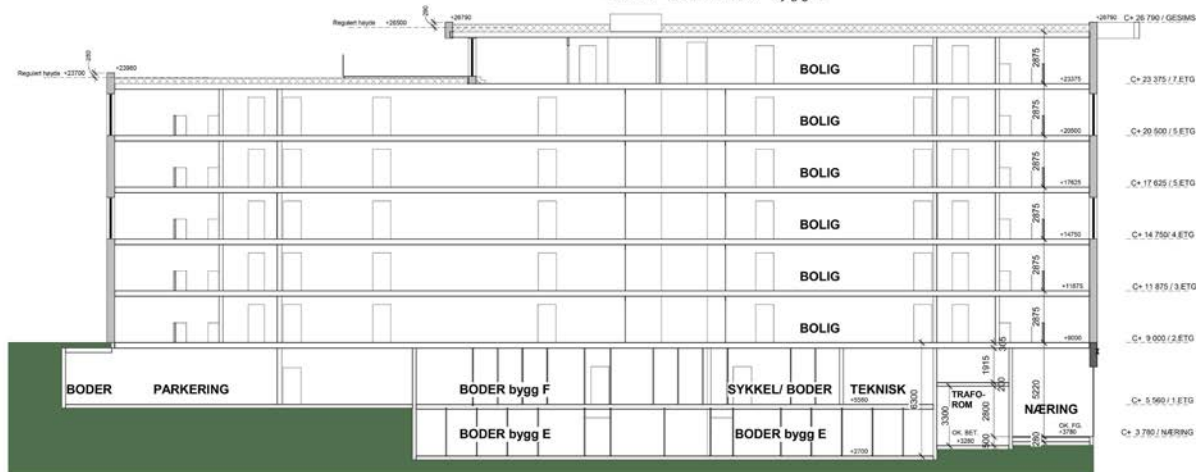


SNITT GJENNOM bygg F



2 SNITT 1  
1:100

SNITT GJENNOM bygg E

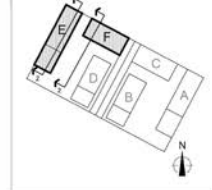


1 SNITT 2  
1:100

ARK. BYG. 17	PROSJEKTANT	TK / PEK
ARK. BYG. 18	UTVÆRDISET	TK / PEK
ARK. BYG. 19	BRUKSLOST	TK / PEK

A EF 14-0 A 010

PROSJEKTNOMMER: Kaldnes felt G/ Bygg F  
Adresse: Rambergveien 18, 5315 Torshov  
Dato: 15.05.2016



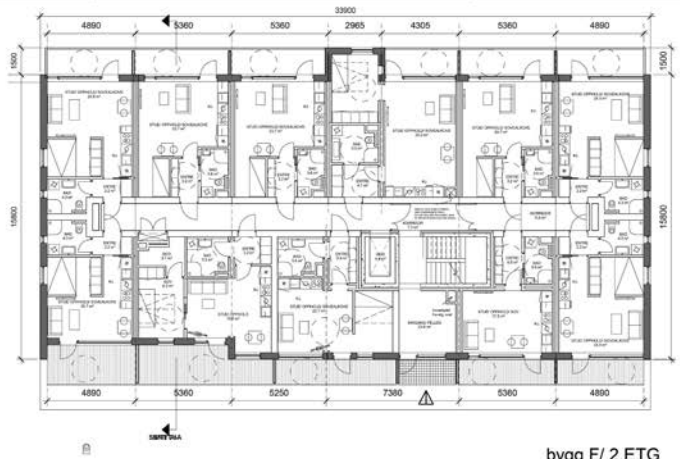
BRUKSLOST  
Selvaag Bolig Vestfold  
Næringsmiddel  
1:1 - 1:100  
15.05.2016

ARCASA arkitekter as  
Arco arkitektur AS, Sagrem 23 C II, 0459 Oslo  
+47 22 77 55 70, arco@arcasa.no, www.arcasa.no

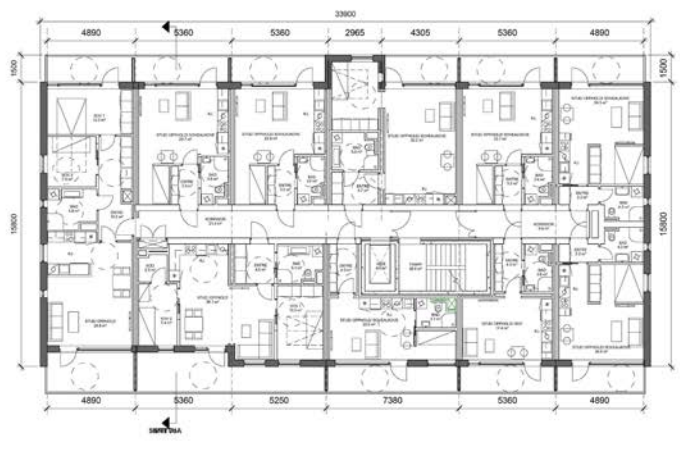
TEKNISSKISSE  
SØKNAD OM ENDRING  
A1

PROJ. NR.: 2364  
DATO: 15/05/16  
TEKNISSKISSE: TK / PEK  
SKALA: 1:100

TEKNISSKISSE  
SNITT  
A EF 14-0 A 010



bygg F/ 2.ETG



bygg F/ 3.-6.ETG

BYGGNUMMER	BYGGTYPE	BYGGKATEGORI	BYGGKATEGORINUMMER
A EF 11-0	A	080	

**A EF 11-0 A 080**



**Selvaag Bolig Vestfold**

**ARCASA** arkitekt AS  
 Arcasa arkitekt AS, Sagrem 23 C II, 0459 Oslo  
 +47 22 77 55 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

PROJ. NR.	DATE	TITTEL	SKALA
2364	10/25/16	TK / PEK	1:100

**A EF 11-0 A 080**









**Tønsberg kommune**  
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl  
Direkte telefon: 33 34 86 24

JpID: 19/29479  
**Vedtaksdato Saksnummer**  
29.04.2019 445/19

Arcasa arkitekter AS  
Sagveien 23 c III  
0459 OSLO

**Rambergveien 16 A-B - bygg F - 1003/0352 - 1003/0359 - bolig/leilighetsbygg - Ferdigattest**

**Søker:** Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 c III, 0459 OSLO  
**Tiltakshaver:** Kaldnes Brygge as, Rambergveien 10B, 3119 TØNSBERG

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1003	0079		

**Bygningsnummer:** 300611763

**Tiltakets formål:** Boligbygg  
**Tiltakets art:** Nybygg  
**Arkivsaksnummer:** 17/460  
**Vedtaksnummer:** 045/17

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

**Sted**  
Tønsberg

**Dato**  
29.04.2019

**Underskrift**  
Tove Westdahl  
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



0 4 S X K / 224120  
1003:352/0/0, 1003:359/0/0 2017 1  
braArkiv Tønsberg



**Tønsberg kommune**  
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl  
Direkte telefon: 33 34 86 24

JpID: 18/73642

**Vedtaksdato Saksnummer**  
13.09.2018 619/18

Arcasa arkitekter AS  
Sagveien 23 c III  
0459 OSLO

### **Rambergveien 16 - 1003/0079 - Boligblokk - Midlertidig brukstillatelse**

**Søker:** Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 c III, 0459 OSLO  
**Tiltakshaver:** Kaldnes Brygge as, Rambergveien 10B, 3119 TØNSBERG

	<b>Gårdsnr.</b>	<b>Bruksnr.</b>	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
	1003	0079		
<b>Bygningsnummer:</b>	300611763			

**Tiltakets formål:** Boligbygg  
**Tiltakets art:** nybygg  
**Vedtaksnummer:** 045/17

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

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:  
Montering av glassfelt. Frist: 20.09.18  
Husnummerskilt. Frist: 20.09.18  
Luftmengder, styringsautomatikk. Frist: 20.09.18  
Fortau langs Rambergveien. Frist: 01.10.18  
Avvik i tverrfaglig kontroll av utf. brannverntiltak. Frist: 20.09.18

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

Gebyr: kr. 3080                      midl.brukstillatelse                      varenr.: 1537

**Sted**  
Tønsberg

**Dato**  
13.09.2018

**Underskrift**  
Tove Westdahl  
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,  
i henhold til interne rutiner.*



Tønsberg kommune

## Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	1003	352	0	22	Rambergveien 16B, 3115 TØNSBERG

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Annen fare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	997.65m <sup>2</sup>
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1071.86m <sup>2</sup>
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1071.86m <sup>2</sup>
Sentrumsformål - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1071.86m <sup>2</sup>

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?				
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal	
Ja				
3905 65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)	Annet byggeområde	544.09m <sup>2</sup>	
3905 65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)	Felles gangareal	47.35m <sup>2</sup>	
3905 65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)	Felles gårds plass	479.97m <sup>2</sup>	

## RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20150111	Havegaten (13.9.2017)
65209	Kaldnes, Gnr. 1003 bnr. 79 (12.12.2001)
65217	Kulturparken - Kaldnes (6.9.2006)
65218	Scanrope (8.9.2021)

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

**MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK**

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

**REGULERING UNDER ARBEID**

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

**PLANFORSLAG**

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

**KOMMENTARFELT:**

Det tas forbehold om feil og mangler.



# Tønsberg kommune

**Adresse:** Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

**Telefon:** 90725905

Utskriftsdato: 10.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3905	<b>Gårdsnr.</b>	1003	<b>Bruksnr.</b>	352	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	22
<b>Adresse</b>	Rambergveien 16B, 3115 TØNSBERG								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
17258613	22685	25.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	108	25.08.2025
07958271	1068	27.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	108	-

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

---

## 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

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

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

- **Bygeområder** (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 (gårdsplass 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 gårdsplass samt privat uteoppholdsareal på terrasse / balkong. På gårdsplass 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 gårdsplass 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 adgang fra offentlig trafikkområde (fortau) i Ramblaen til bebyggelsen / felles gårds plass 3. Det skal tilrettelegges for offentlig sykkelparkering i gangadkomst 3.

---

Gårdsplass 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. (gårdsplass 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. Gårdsplass 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 gårdsplass 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 støyutredninger og støykrav.

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

Gårdsplass 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 gårdsplass 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 gårdsplass 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 bevegelsehemmede. 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 støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

#### **8.2 Støy fra veitrafikk**

Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstille 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 tomtealternativer 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



# Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 10.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3905	<b>Gårdsnr.</b>	1003	<b>Bruksnr.</b>	352	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	22
<b>Adresse</b>	Rambergveien 16B, 3115 TØNSBERG								

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	922,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-138,30 kr
Tømming utenom vanlig rute	25%	5 stk.	1250.00	1/176	0 %	35,51 kr	35,51 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	390,71 kr
Målt forbruk vann - Bolig	15%	53.76 m <sup>3</sup>	20.13	1/1	0 %	1 081,92 kr	1 081,94 kr
Forskudd vann - VM	15%	105 m <sup>3</sup>	22.21	1/1	0 %	2 331,68 kr	582,92 kr
Innbetalt forskudd vann - VM	15%	-52 m <sup>3</sup>	20.13	1/1	0 %	-1 046,50 kr	-1 046,50 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	701,79 kr
Målt forbruk avløp - Bolig	15%	53.76 m <sup>3</sup>	30.62	1/1	0 %	1 646,37 kr	1 646,42 kr
Forskudd avløp - VM	15%	105 m <sup>3</sup>	31.56	1/1	0 %	3 313,38 kr	828,34 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM	15%	-52 m <sup>3</sup>	30.62	1/1	0 %	-1 592,47 kr	-1 592,47 kr
					<b>Sum</b>	<b>13 274,69 kr</b>	<b>3 412,36 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rambergveien 16B  
3115 TØNSBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tea Wærland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 930 50 261  
**E-post:** tea.werland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre