NORDVIK

Rambergveien 20A

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rambergveien 20A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
183	Kontaktinfo
186	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.04.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne 3-roms selveier fra 2021 på Kaldnes | Stor vestvendt hjørnebalkong | Garasjeplass m/lademulighet | Sjøutsikt!

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**151 380,-**
Totalpris	**6 151 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 835,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

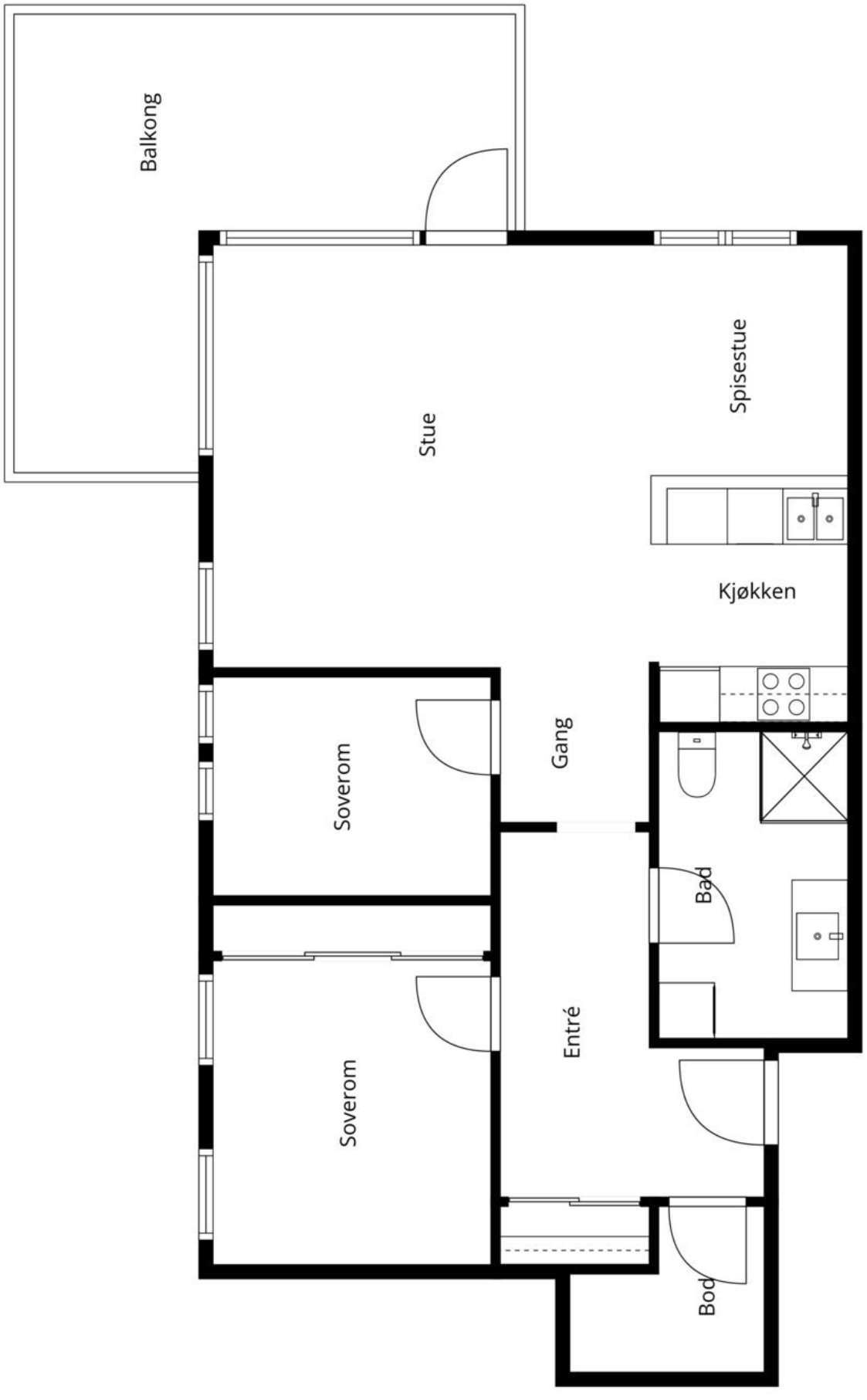
Velkommen til Rambergveien 20A – en stilren og moderne 3-roms leilighet i 5. etasje, ferdigstilt i 2021. Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet på Kaldnes, med umiddelbar nærhet til sjøen og kort gangavstand over brygga til Tønsberg sentrum.

Boligen holder en gjennomgående høy standard med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og heisadkomst. Her kan du nyte late dager på en stor, vestvendt hjørnebalkong på hele 18 kvm med gode solforhold og utsikt mot kanalen. Planløsningen er svært arealeffektiv og inneholder blant annet en lys stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og et delikat flislagt bad. Det medfølger fast parkeringsplass i garasjeanlegg med mulighet for elbillader.

En perfekt leilighet for deg som ønsker en bekymringsfri hverdag i maritime omgivelser!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm







Boligen holder en gjennomgående høy standard med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og heisadkomst.









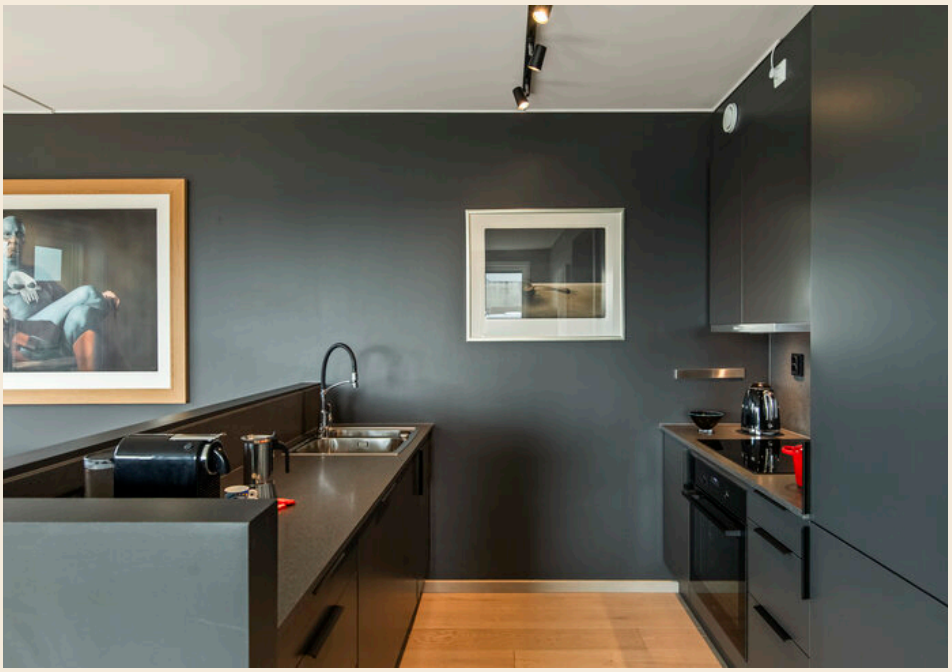


Spisestuen er romslig med plass til langbord.





Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer som induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.






SMEG





Rommet har moderne mørke farger, som forsterker utsikten, samtidig som den bidrar til en lun og behagelig følelse.










NORGES FJELLTOPPER



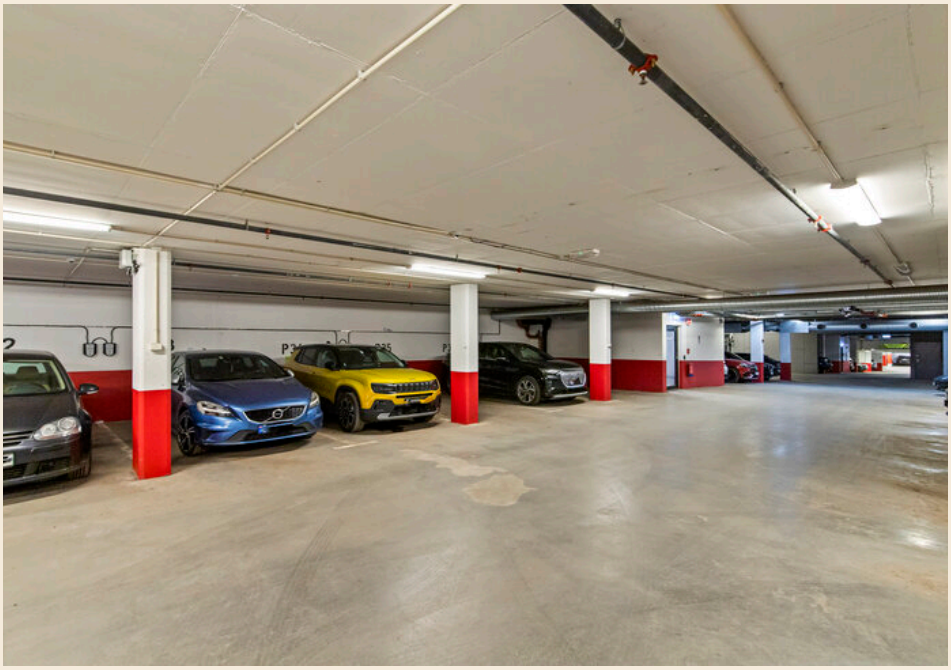








Det medfølger fast parkeringsplass i garasjeanlegget, med opplegg for elbillader.





Her er det også sykkelparkering.

Og egen sportsbod.







Den strekker seg rundt deler av leiligheten og gir rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord.





Dette er en herlig uteplass hvor man kan nyte både sjøluft og solrike ettermiddager.

Dette er den perfekte plassen for å nyte solnedgangen over kanalen etter arbeidsdagen.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0063/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rambergveien 20A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003, bnr 351, snr 44 (ideell andel 1/1) / Gnr 1003, bnr 358 (ideell andel 1/33) i Tønsberg kommune

Selger
Terje Ferdinand Løken

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 164 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Solforhold
Her får du svært gode solforhold! Den store hjørnebalkongen er vestvendt, noe som betyr at du har sol til sent på kvelden. Dette er den perfekte plassen for å nyte solnedgangen over kanalen etter arbeidsdagen.

Innhold
Moderne selveierleilighet i 5. etasje, oppført i 2021.
Internt bruksareal (BRA-i): 75 kvm.

5. etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, kontor/disponibelt rom, stue med åpen kjøkkenløsning og innvendig bod.

Eksternt:
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Kjellerbod på ca. 5 kvm. Felles sykkelparkering i garasjeanlegget.

Standard
Rambergveien 20A er en gjennomført og stilren leilighet fra 2021 som fremstår med en moderne standard og

gode materialvalg. Boligen har en lys og luftig atmosfære med store vindusflater og utsikt mot sjøen.

Entré og gang:
Du ønskes velkommen inn i en lys entré med parkett på gulv og malte flater. Her er det god plass til avheng av yttertøy, og direkte tilgang til en praktisk innvendig bod for ekstra lagring.

Stue, spisestue og kjøkken:
Hjertet i leiligheten er den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et flott utsyn mot kanalen og nærområdet. Rommet har moderne mørke farger, som forsterker utsikten, samtidig som den bidrar til en lun og behagelig følelse. Også her er det lagt parkett på gulvet. Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer som induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det har en stilig løsning med halvvegg mot spisestuen som lager et praktisk skille, samtidig som den åpne og luftige følelsen beholdes. Spisestuen er romslig med plass til langbord. Fra stuen er det utgang til den store hjørnebalkongen som fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Balkong:
Balkongen har rekkverk i glass og stål for optimalt utsyn. Den strekker seg rundt deler av leiligheten og gir rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord. Dette er en herlig uteplass hvor man kan nyte både sjøluft og solrike ettermiddager. Balkongen er vestvendt, noe som betyr at du har sol til sent på kvelden. Dette er den perfekte plassen for å nyte solnedgangen over kanalen etter arbeidsdagen.

Bad:
Delikat, flislagt bad med moderne fargevalg. Rommet er utstyrt med servantmøbel, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og det er praktisk opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe langs hele den ene veggen, som gir utmerket oppbevaringsplass. Det andre rommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Teknisk:
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som sikrer et godt inneklima. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme (fjernvarme) i alle rom utenom bad (hvor det er elektriske varmekabler), noe som gir en jevn og behagelig varme.

Annet:
Det medfølger fast parkeringsplass i garasjeanlegget, med opplegg for elbillader. Her er det også sykkelparkering og egen sportsbod.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger én fast parkeringsplass (nr. 33) i felles garasjeanlegg. Det er montert ladeboks og klargjort for elbillading på plassen. Det er også tilgang til felles sykkelparkering i anlegget.

Modernisering og påkostninger
Boligen er fra 2021, men selger har utført følgende nylige oppgraderinger:
Nymalte rom: Hovedsoverom, gjesterom og stue er nymalt.
Nytt utstyr: Ny komfyr ble installert før jul.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Forhold i nabolaget:
Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme høy musikk i forbindelse med Slottsfjellfestivalen, som foregår i området rett foran bygget.

Elektrisk anlegg:
Selger har svart "Nei" på spørsmål om det er utført arbeid på det elektriske anlegget. Det foreligger derfor ingen opplysninger om samsvarserklæring i dette dokumentet, da det ikke er registrert noe utført arbeid.

Bygningssakkyndig
Metiri 4 AS

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Beskrivelse av eiendommen
Rapporten omhandler en leilighet i 5.etg. i en boligblokk, fra 2021. Det er bod på ca. 5 m² i felles underetasje som følger leiligheten. Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. 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. 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. Det må presiseres at leiligheten vil bli brukt som normalt etter befaringen. Dette medfører vanligvis noe mer slitasje og svekkelser over tid. Ved fraflytting vil det derfor ofte fremkomme ytterligere slitasje og misfarginger. Det henvises i denne sammenheng til vedlagte beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og blir ikke vurdert i denne sammenheng.
Boligbygg med flere boenheter
Byggeår: 2021.

Utvendig
Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. Fasader er stedvis kledd med teglstein og Steni-plater. Bygningen har vinduer med trekarmer og utvendig aluminiumsbeslag. Det er 3-lags isolerglass. Bygningen har malt entrédør med brann- og lydklassifisering EI 30, 40 dB. Det er balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag. Ballongdekket i betong med tredekke på toppen. Rekkverk i stål og glass.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte betongelementer. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskille er av betongdekke. Det er felles adkomstrappp 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.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk over kokesonen via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner
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 drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvann via fjernvarme. Varmtvanns forbruk blir avlest elektronisk med egen måler i leiligheten. Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv bortsett fra på bad, der er det elektriske varmekabler. 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. Sikringsskapet er plassert I boden. Hovedsikring på 63 AMP. automatsikringer med 8 kurser og overspenningsvern.

Bygningsdeler som har fått TG2

Det er ingen registrerte TG2 i tilstandsrapporten datert 16.04.2026.

Bygningsdeler som har fått TG3

Det er ingen registrerte TG3 i tilstandsrapporten datert 16.04.2026.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU)

Det er ingen registrerte TGIU i tilstandsrapporten datert 16.04.2026.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Medfølger: Alle hvitevarer følger med boligen. Selger opplyser også at det ble satt inn ny komfyr før jul.
Medfølger ikke: Fryseboks i bod.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue.
- Reoler i kott og i kjellerbod.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må styret underrettes skriftlig om alle leieforhold, inkludert leietakers navn og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. I sameiets husordensregler er grensen for korttidsutleie (utleie inntil 30 dager sammenhengende) satt til totalt 60 dager per kalenderår. Korttidsutleie kan kun skje dersom leiligheten leies ut med inventar.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme: Installert i alle gulv med unntak av bad og bod.
- Fjernvarme: Leverer varmtvann og energi til det vannbårne systemet.
- Elektriske varmekabler: På baderomsgulv.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 835,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr. 3 835,- herav:
Felleskostnader | 3 145,-
TV/Bredbånd | 490,-
Parkeringsplass | 200,-

Under felleskostnader er også:
- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Avskrivninger
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 10 968,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Standard renovasjon | 3 688,00 kr
Rabatt fellesløsning | -553,20 kr
Tømming utenom vanlig rute | 35,51 kr
Fastledd vann | 1 562,85 kr
Målt forbruk vann - Bolig | 690,29 kr
Forskudd vann - VM | 1 399,01 kr
Innbetalt forskudd vann - VM | -674,19 kr
Fastledd avløp | 2 807,15 kr
Målt forbruk avløp - Bolig | 1 050,42 kr
Forskudd avløp - VM | 1 988,03 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM | -1 025,93 kr
Sum | 10 967,94 kr

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.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 155 906,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 623 622,- pr. 2024
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 salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet abonnement fra Telenor. Kostnaden for dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Dockside 5, orgnr. 928044343

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Dockside 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.06.2021
1-2 Hva sameiet omfatter (1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.1003 Bnr. 351 i Tønsberg kommune.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiskepersoner kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Det er avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme , eier må registrere flyttemelding på min side https://www.eviny.no/login Fjernvarme er ikke inkl i felleskostnadene. Det er kun 22 leiligheter som har garasjeplass.

Sameiets revisor er nylig endret fra BDO til KPMG for å redusere kostnader.

Sameiet har fokus på sikkerhet og trivsel, og har blant annet installert kameraovervåking på utvalgte fellesarealer. Det er også vedtatt tilrettelegging for innglassing av balkonger for de som ønsker dette for egen regning. Sameiet har felles avtaler om drift av utearealer og snømåking med nabosameiene i Dockside.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse av ny seksjonseier.

Informasjon om fellesgjeld
Rentekostnader: Kr 0,-

Ingen lån registrert for selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 er ikke klart enda.
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 114 217,-.
Resultatet ble foreslått overført til egenkapital.
I budsjettet for 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 24 814,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det kan praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7979280

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 406 kvm (Eiertomt)
Fellestomten er pent opparbeidet med maritime fellesarealer, beplantning og asfalterte adkomstveier som harmonerer med det moderne uttrykket på Kaldnes. Mellom blokkene er det et parklignende fellesareal med variert beplantning, sitteplasser og noe lekeapparater.

Leiligheten disponerer en fantastisk vestvendt hjørnebalkong på ca. 18 kvm. Balkongen har rekkverk i glass og stål for optimalt utsyn, og her er det rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord. Dette er en herlig uteplass hvor man kan nyte både sjøluft og solrike ettermiddager.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Matrikkelbrev fra Tønsberg kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en særpreget og attraktiv beliggenhet på Kaldnes, et av Tønsbergs mest populære boligområder rett ved kanalen. Her kombineres maritime omgivelser med urban nærhet. Via den ikoniske gangbrua er du i Tønsberg sentrum på få minutter, hvor du finner alt av servicetilbud, handlegater og det yrende livet langs Brygga med sine restauranter og kaféer.

For de turglade er det kort vei til flotte turområder i Teieskogen og kyststien som strekker seg utover mot Rosanes og Nøtterøy. Området byr på en unik atmosfære med bryggepromenader, treningssenter, spisesteder og dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Dette er det ideelle stedet for deg som vil bo rolig og tilbaketrukket, men samtidig ha byens puls rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er svært godt med hyppige bussavganger fra nærliggende holdeplasser. Det er under 15 minutters gange over til Tønsberg stasjon, som har hyppige togavganger mot Oslo og sørover i fylket. Togreisen til Oslo S tar ca. 1 time og 15 minutter, noe som gjør boligen utmerket for pendlere.

Skoler og barnehager
Det er et godt utvalg av barnehager og skoler i nærområdet, både på Kaldnes/Teie-siden og i Tønsberg sentrum. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Træleborg skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.03.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger ol. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via privat vei.
Store deler av Rambergveien er eid av Kaldnes Brygge AS, org.nr. 971589019.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område.

Gjeldende regulering:
3905 65209 | Kaldnes, Gnr. 1003 bnr. 79 (12.12.2001)
3905 65215 | Kaldnes felt F og G (1.2.2006) | Annet byggeområde | 867.72m2
3905 65215 | Kaldnes felt F og G (1.2.2006) | Felles gangareal | 38.77m2
3905 65215 | Kaldnes felt F og G (1.2.2006) | Felles gårdsplass | 1480.99m2

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Kommunedelplan - Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme (13.3.2019)
Annen fare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 493.31m2
forhold som skal avklares og belyses | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 2406.14m2
Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 2406.14m2
Sentrumsformål - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 2405.61m2
Strandlinje sjø | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)

Relaterte planer:
00147 | Industriområde Kaldnes (23.4.2014)
61217 | Bryggeområdet mellom Nordbyen og Ollebukta (13.11.1996)
65209-B1 | Kaldnes, Felt A og B (27.9.2002)
65215 | Kaldnes felt F og G (1.2.2006)
65217 | Kulturparken - Kaldnes (6.9.2006)
65218 | Scanrope (8.9.2021)
65223 | Støperiet (12.5.2009)
20150111 | Havegaten (13.9.2017)
65209 | Kaldnes, Gnr. 1003 bnr. 79 (12.12.2001)

Regulering under arbeid:
3905 20230229 | Detaljregulering av Keldnes, felt H

Informasjon om ras- og skredfare (H310):
Eiendommen ligger i en hensynssone for ras- og skredfare. Dette betyr at eventuelle nye byggetiltak på tomten krever profesjonell utredning og dokumentasjon av grunnforholdene før tillatelse gis. For dagens bruk av boligen har dette ingen praktisk betydning.

Informasjon om annen fare (H390):
Sonene viser områder der grunnforurensning er påvist eller det er kjent mistanke om grunnforurensning.

Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak uten at grunnforurensningen er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak utført.

Informasjon om ny fastlandsforbindelse:
Det er planlagt ny fastlandsforbindelse til Nøtterøy. Det vil gå en bru fra Vear til Ramdal. Det vil så gå en tunnel fra Ramdal til Teie, omtrent mellom kryssene Kirkeveien/Kolbergveien og Kirkeveien/Eikveien. Det blir også en ny veiforbindelse herfra til Bekkeveien, og frem til Smidsrødveien.
Vær obs på at eiendommen kan bli berørt av dette. Både under arbeide og når det er ferdig.
For mer informasjon:
https://bypakketonsbergregionen.no/delprosjekter/ny-fastlandsforbindelse-fra-faerder/ eller kontakt kommunen eller megler.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 1003, bnr. 351, snr. 44 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1877/900095-1/91 08.01.1877 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, gjelder dette en historisk åstedsbefaring vedrørende Tønsbergs bygrenser fra 1877.

1899/900073-1/91 07.02.1899 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, er dette et historisk forbud mot å anlegge ølbryggeri eller lede vann over den opprinnelige eiendommen.

1900/900223-1/91 30.01.1900 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, er dette en eldre bestemmelse om gjerdeplikt overført fra gnr 1003 bnr 241.

1915/900185-1/91 12.10.1915 BESTEMMELSE OM VANNRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, omhandler dette vannrettigheter overført fra gnr 1003 bnr 35.

1921/900370-1/91 26.07.1921 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, er dette en eldre bestemmelse vedrørende bebyggelse på eiendommen.

1977/7546-1/91 22.12.1977 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, omhandler dette betingelser for utkjørsel fra Munkerekkveien 2 til Fylkesveien.

1977/7547-1/91 22.12.1977 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, omhandler dette betingelser for utkjørsel fra Rambergveien 36 til Fylkesveien.

1977/7663-1/91 29.12.1977 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, omhandler dette betingelser for utkjørsel fra Rambergveien 28B til Fylkesveien.

1978/6075-1/91 10.10.1978 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: TAU GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar: Slik vi tolker den, gir dette Tønsberg Avløp og Renovasjon (eller tilsvarende rettighetshaver) rett til anlegg og vedlikehold av avløpsledninger.

1995/11817-4/91 27.09.1995 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, gir dette kommunen rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger for vann, kloakk, strøm m.m., samt plikt til grunnavståelse ved veiutvidelse.

1995/13077-2/91 23.10.1995 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, omhandler dette bestemmelser om frisiktsone og regulering av areal i forbindelse med veg/jernbanegrunn.

1998/2573-1/91 05.03.1998 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 297
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, gir dette Gnr. 1003 Bnr. 297 adkomstrett over eiendommen.

1998/11070-1/91 16.09.1998
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, bekrefter dette at Tønsberg Energi overtar ansvar for drift og vedlikehold av høyspent fordelingsnett på Kaldnes industriområde.

2015/1122219-6/200 01.12.2015 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 345
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 346
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, gir dette rettighetshaverne rett til anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. på eiendommen.

2016/467364-6/200 26.05.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 342 (Seksjon 1-64)
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 347, 348, 349
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, gir dette en rekke naboeiendommer/seksjoner adkomstrett via felles nedkjøring for parkering i garasjekjeller.

2017/1095204-2/200 05.10.2017 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, er dette en avtale om gjensidig rett til å etablere og ha liggende ledninger/rør.

2017/1095204-4/200 05.10.2017 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 352
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar: Slik vi tolker den, gir dette Gnr. 1003 Bnr. 352 rett til bruk av 47 boder med tilhørende adkomstrett.

2017/1095204-7/200 05.10.2017 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 350
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 352
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, gir dette rettighetshaverne rett til bruk av sykkelparkering med tilhørende adkomstrett.

2017/1095204-9/200 05.10.2017 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 351
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, gir dette en gjensidig rett til adkomst over og bruk av utomhus fellesarealer.

2021/1010000-1/200 18.08.2021 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: LEDE AS GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, gir dette Lede AS rett til adkomst, drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler (nettstasjon), samt legger begrensninger på bebyggelse og terrengendringer i nærheten av anlegget.

Eiendommens grunndata:
2021/773968-1/200 25.06.2021
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/3661

2024/762694-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3803 GNR: 1003 BNR: 351 FNR: 0 SNR: 44

Eiendommens rettigheter:
2021/1153576-1/200 17.09.2021 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3905 GNR: 1003 BNR: 358 IDEELL: 1/33
Meglers kommentar:
Denne seksjonen har en eierandel i realsameiet gnr. 1003 bnr. 358.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 1003/351 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen

fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-

Samlet skal selger betale kr. 126 387,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2026

Megler
Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rambergveien 20A

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Kaldnes brygge	5 min
Nedre Langgate 20	6 min

Offentlig transport

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

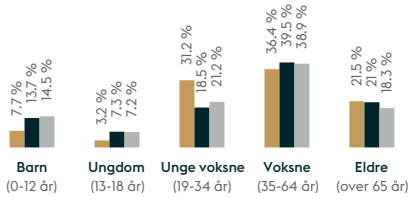
Barnehager

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

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge	3 min
Kiwi Foyn	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Kaldnesbanen	9 min
Færder VGS - Idrettshall	12 min
Spenst Tønsberg	15 min
WellnessClub Tønsberg	15 min

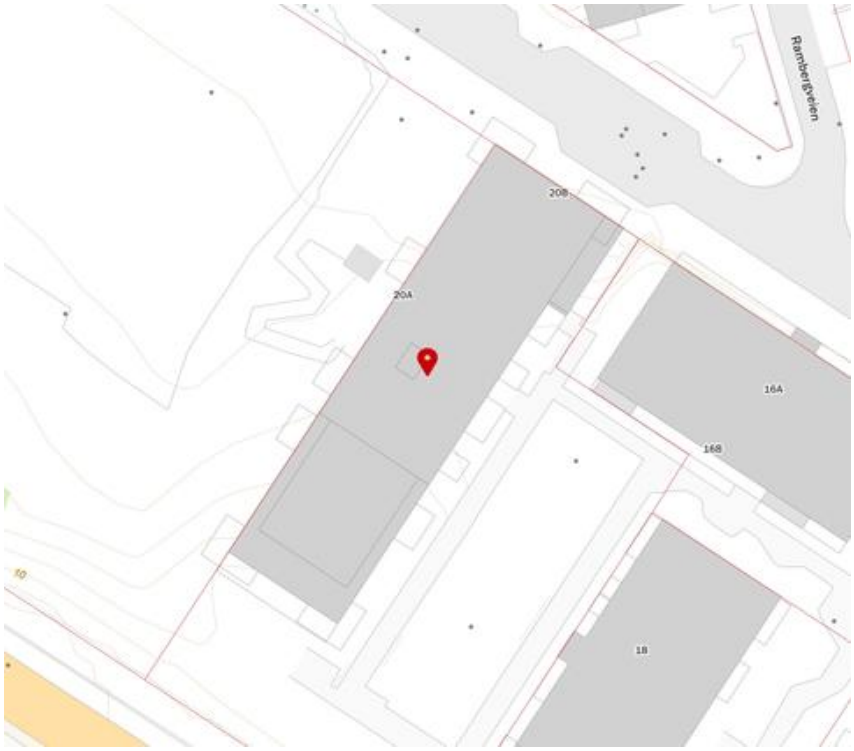
«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Norsk takst

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

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

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

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

Metiri 4 AS

Rapportansvarlig

Einar Lund

Einar Lund
Uavhengig Takstingeniør
einar@metiri.no
906 15 443

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rambergveien 20A , 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 351, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1005 **Eiendomsverdi ref nr:** WQ4959

Autorisert foretak: Metiri 4 AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Rambergveien 20A , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 351
3905 TØNSBERG

Metiri 4 AS
Rønningveien 1
3153 TOLVSRØD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

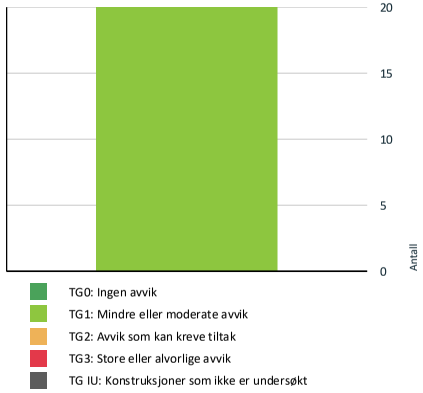
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 5 .etg. i en boligblokk, fra 2021. Det er bod på ca. 5 m² i felles underetasje som følger leiligheten. Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. 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.

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.

Det må presiseres at leiligheten vil bli brukt som normalt etter befaringen. Dette medfører vanligvis noe mer slitasje og svekkelser over tid. Ved fraflytting vil det derfor ofte fremkomme ytterligere slitasje og misfarginger. Det henvises i denne sammenheng til vedlagte beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og blir ikke vurdert i denne sammenheng.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. Fasader er stedvis kledd med teglstein og Steni-plater. Bygningen har vinduer med trekarmer og utvendig aluminiumsbeslag. Det er 3-lags isolerglass. Bygningen har malt entrédør med brann- og lydklassifisering EI 30, 40 dB. Det er balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag. Ballongdekket i betong med tredekke på toppen. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte betongelementer. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskille er av betongdekke. Det er felles adkomstrappp 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.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk over kokesonen via balansert anlegg.

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 drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvann via fjernvarme. Varmtvanns forbruk blir avlest elektronisk med egen måler i leiligheten. Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv bortsett fra på bad, der er det elektriske varmekabler. 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. Sikringsskapet er plassert I boden. Hovedsikring på 63 AMP. automatsikringer med 8 kurser og overspenningsvern.

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

Tilstandsrapport



ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innebygget sisterne er en lukket konstruksjon med poseløsning rundt do-ramme, og eventuell avrenning av dreneringsvann skjer i klosettet.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

ETASJE 5 > BAD

TG 1 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 befaringsdagen ikke registrert avvik av betydning.

KJØKKEN

ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesonen via balansert anlegg. Avtrekket fungerer på
denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør-system, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør-systemet er plassert på badet, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør ved denne befaringen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det utføres service årlig i regi av sameiet.

Rambergveien 20A , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 351
3905 TØNSBERG

Metiri 4 AS
Rønningveien 1
3153 TOLVSRØD
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2021	Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. Fasader er stedvis kledd med teglstein og Steni-plater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ballongdekket i betong med tredekke på toppen. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte betongelementer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av betongdekke. Det er kontrollert høydeforskjell i stue/kjøkken og i gang. Målinger er utført med kryss-laser, plassert i overgangen mellom stue/kjøkken og gang, uten å påvise noen avvik av betydning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

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. Kontrollerklæring for bygningsfysikk og ferdigattest foreligger.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet.

Rambergveien 20A , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 351
3905 TØNSBERG

Metiri 4 AS
Rønningveien 1
3153 TOLVSRØD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

TG 1 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 gulvvarmen.

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

El-anlegget er fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert I boden.
Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 8 kurser og overspenningsvern.

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)?
   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.
   2021

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 Eltilsyn (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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 5	75			75	18
Kjeller		5		5	
SUM	**75**	**5**			**18**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 5	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

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)**
Boligbygg med flere boenheter	72	8

Rambergveien 20A , 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 351
3905 TØNSBERG

Metiri 4 AS
Rønningveien 1
3153 TOLVSRØD

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

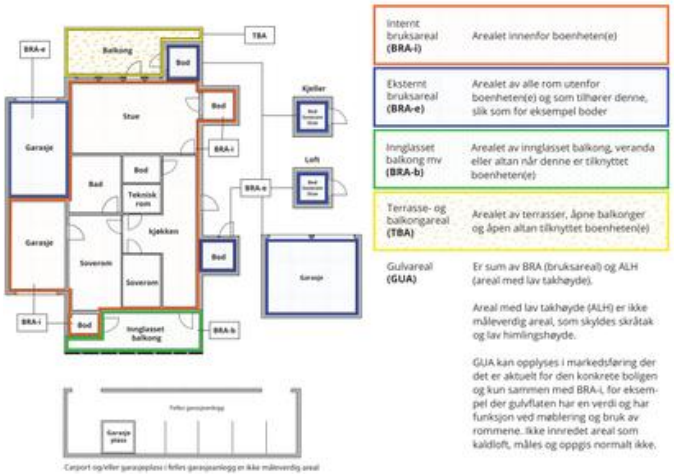
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Einar Lund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	351		44	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rambergveien 20A

Hjemmelshaver
Løken Terje Ferdinand

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	28.09.2021		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	06.06.2017		Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	
3	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WQ4959

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
11. apr. 2026

Oppdragsnummer
25-0063/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rambergveien 20A, 3115 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Terje Ferdinand Løken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7979280
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Ferdinand Løken	9578-5998-4-1018518	2026-04-11 09:55:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Juni 2025 via forrige eier

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Videre utbygging av leiligheter er planlagt ved siden av bygget og rundt

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Det vil forekomme høy musikk under Slottsfjellfestivalen som foregår i området foran bygget her

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0063/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Terje Ferdinand Løken	**2026-04-11**

Identifikasjon

Terje Ferdinand Løken

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rambergveien 20A
Postnr	3115
Sted	Tønsberg
Leilighetsnr.	
Gnr.	1003
Bnr.	351
Seksjonsnr.	44
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2021-1304788
Dato	30.08.2021



Innmeldt av	WSP Norge AS v/ Cathrine Dahl Rian

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Sameiet Dockside 5
Rambergveien 20 A
3115 TØNSBERG

Vår ref.: 2528/44
Type: Boligsameie
Eiere: Terje Ferdinand Løken

Fødselsdato eier: 17.01.1963

Organisasjonsnr: 928 044 343

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Sameiet Dockside 5
Rambergveien 20 A
3115 TØNSBERG

Vår ref.: 2528/44
Type: Boligsameie
Eiere: Terje Ferdinand Løken

Fødselsdato eier: 17.01.1963

Organisasjonsnr: 928 044 343
Seksjonsnr: 44

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 835**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 145
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	490
Objekt:	2528/44 Parkeringsplass (25281 - 12)	200

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erik Gjelstad
Adresse:	Rambergveien 19
Postnr/-sted:	3115 TØNSBERG
Telefon:	Mob.: 91519517
E-post:	gjelstaderik@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	778
Annen formue:	34 237	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	44	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	1003/351 - seksjon:44		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2406.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7979280

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	19.09.2025			SSBnr:	H0502
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.11.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Dockside 5 org. nr. ……

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Dockside 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.06.2021

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 64 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.1003 Bnr. 351 i Tønsberg kommune.

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiet Dockside 5

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 4 parkeringsplasser i garasjeanlegg på egen eiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), skal fordeles mellom seksjonseierne i hver regnskapsavdeling etter sameiebrøken, med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

Sameiet Dockside 5

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Sameiet Dockside 5

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

Sameiet Dockside 5

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Sameiet Dockside 5

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av anleggseiendom (p-kjeller)
I tillegg til de parkeringsplassene som er organisert som tilleggsdeler og som er regulert i pkt. 4 i disse vedtekter, eier og disponerer flere seksjoner i Sameiet Dockside 5 parkeringsplasser eller boder i den tilstøtende anleggseiendommen gnr. 1003 bnr 358 i Tønsberg kommune.

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

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

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

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

Sameiet Dockside 5

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

5. 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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fjerning av beboerskiftegebyr

Fremmet av: Martine Gran Wang, Daglig leder Wang Bolig.

Vi ønsker at fjerning av beboerskiftegebyr skal diskuteres og stemmes over på årsmøte til våren.

Styrets innstilling
Med bakgrunn i at omtrent halvparten av leilighetene i Rambergveien 20A er utleieleiligheter, er det hyppige skifter av beboere. Hver gang noen flytter inn eller ut av leilighetene blir det merarbeid for styret. I tillegg så blir det en betydelig slitasje på fellesområder og heis. Det er derfor behov for ekstra vedlikehold i forbindelse med dette. I tillegg må også dørskilt og postkasseskilt byttes. Beboerlister må også endres.

Styrets innstilling til årsmøte er at forslaget forkastes og at beboerskifteavgiften beholdes.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Kameraovervåking

Fremmet av: Styret.

Sameiet har hatt flere uønskede hendelser:

• Falske brannalarmer

• Tyveri fra sykkelbod / pakkelevering som henges på postkasser

• Knusing av flasker i heis som har skadet/misfarget stål

• Hensatt søppel utenfor kontainere

• Fjerning av oppslag i heis fra styret

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Dockside 5

Organisasjonsnummer: 928044343
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Friends At Work, Storgaten 30-32, 3126 Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Erik Gjelstad er foreslått.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland foreslått. Protokollvitne Reidar Tolsrød ble foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Innstilling
Til vervet som styremedlem innstiller styret Tage Gullstrand som ønsker å stille. Tage Gullstrand sitter også i styret i Dockside 3 & 4 som vi har felles arealer med, og vil være nyttig for Dockside 5 og samarbeidet med naboblokken.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tage Gullstrand

Følgende stilte til valg:
Tage Gullstrand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Henning Martinsen
Knut Sandberg

Følgende stilte til valg:
Svein Henning Martinsen
Knut Sandberg

Protokollen signeres av:
Møteleder: Erik Gjelstad/s/
Fører av protokoll: Jens Philip Bratland /s/
Protokollvitne: Reidar Tolsrød /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Verv:	Navn:	Valgt for:
Leder	Erik Gjelstad	2023 – 2025
Styremedlem	Jacob Ellefsen	2023 – 2025
Styremedlem	Tage Gullstrand	2024 – 2026
Varamedlem	Knut Sandberg	2024 – 2025
Varamedlem	Svein Henning Martinsen	2024 – 2025

I tillegg bør det nevnes at pga. våre felles funksjoner med Dockside 4 & 6, så er det stor trafikk av personer gjennom våre innganger som ikke bor i vårt sameie, men kun går igjennom. Det er totalt ca. 150 leiligheter med beboere som har nøkkel brikke til vårt bygg pga. felles boder og sykkel garasje.

Når det oppstår uønskede hendelser så henvender beboere og seksjonseiere seg til styret. Men det er dessverre slik at styret har i dag i praksis ingen mulighet til å bistå i slike tilfeller fordi styret har ingen mulighet til å kunne bevise i ettertid hva som har skjedd.

Hvis beboere og seksjonseiere ønsker at styret skal ta tak i uønskede hendelser og evt. sanksjonere personer som bryter trivselsregler osv. så må også styret bli gitt muligheten til å kunne dokumentere de faktiske forhold om uønskede hendelser.

Styret mener eneste mulighet er å innføre kameraovervåking, som vil gi oss mulighet til å dokumentere de faktiske forhold, og sikre evt. bevis av hvem som forårsaker uønskede hendelser.

Alle andre sameier i Dockside har allerede kameraovervåking. Det er også kameraovervåking i Sjøparken og Kaldnes Brygge.

Formålet med kameraovervåking er at det skal virke preventivt og at faktagrunnlag og bevis kan sikres hvis saken skal forfølges videre.

Styret ønsker å være i forkant av evt. hendelser som kan være mer alvorlig enn hva vi har opplevd så langt. I tillegg ønsker vi at alle beboere skal føle seg trygge når de ferdes i vårt bygg, og kameraovervåking kan bidra til dette.

Styret har innhentet tilbud fra Bravida på kameraovervåking av utvalgte fellesområder. Det er et lukket system, med opptager plassert i avlåst rom i bygget, og video kan kun hentes ut ved å åpne terminal med passord og være tilstede fysisk. Det er ikke noe nettilkobling med systemet.

Systemet inkluderer 4 kamera punkter. Kamera dekning vil være av søppel anlegg utendørs, innendørs av hovedinngang/postkasser, innendørs inngang 2. etasje og innendørs i felles sykkel garasje.

Tilbudet er på fast pris, og det tilløper ingen faste abonnements avgifter. Eneste evt. fremtidige kostnad er evt. support hvis det skulle skje noe med systemet.

Fastpris for systemet er 71.738,- inkludert mva.

Systemet kan utvides med kamera i heis og hver etasje (3. til 7. etasje) hvis styret ser behov for dette. Hvis Dockside 1-2-3-4-6 ønsker å sette opp et kamera for garasjeanlegget, så stiller Dockside 5 seg positive til dette.

Styrets innstilling
Årsmøtet godkjenner å installere kameraovervåking på utvalgte fellesarealer. Samt at systemet kan utvides med kamera i heis og hver etasje (3. til 7. etasje) hvis styret ser behov for dette. Hvis Dockside 1-2-3-4-6 ønsker å sette opp et kamera for garasjeanlegget, så stiller Dockside 5 seg positive til dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner å installere kameraovervåking på utvalgte fellesarealer. Samt at systemet kan utvides med kamera i heis og hver etasje (3. til 7. etasje) hvis styret ser behov for dette. Hvis Dockside 1-2-3-4-6 ønsker å sette opp et kamera for garasjeanlegget, så stiller Dockside 5 seg positive til dette.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Når Dockside 5 byttet forretningsfører fra OBOS til USBL så skjer ikke bytte av revisor automatisk. Bytte av revisor må vedtas på et årsmøte.

BDO, revisor som OBOS har avtale med og som fortsatt er Dockside 5 sin revisor, varslet at prisen for revisjon vil gå betydelig opp når Dockside 5 ikke lenger er omfattet av OBOS sin kollektive avtale.

Estimat fra BDO for revisjon av 2025-regnskapet var 25.000,- inkl mva pluss evt. timer i tillegg som de så nødvendig. BDO har bekreftet til styreleder at de fikk stoppet faktura til oss ved hovedfakturering, slik at ingen videre kostnader fra BDO skal påløpe hvis vi bytter revisor nå. BDO anbefaler Dockside 5 å bytte til USBL sin kollektive avtale for revisor fordi det er mye rimeligere.

USBL har avtale med KPMG. Dockside 5 bør byttet til KPMG så snart som mulig slik at KPMG kan revidere 2025-regnskapet. Prisen fra KPMG blir følgende når vi bytter revisor utenom vanlig årsmøte, priser inklusiv mva:

Grunnpris revisjon 5.101,-

Honorar 65 enheter 2.771,-

Tillegg for bytte av revisor 1.968,-

Total kostnad KPMG revisjon av 2025 regnskap 9 841

Bytte til KPMG blir betydelig rimeligere enn å fortsette med BDO, og Dockside 5 blir da fremover omfattet av USBL sin kollektive avtale for revisjon.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5 fredag 23.01.2026 kl. 15:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Nina Gran

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Nina Gran

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Gjeldstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 22
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 22

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Bytte av revisor

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Dockside 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Nina Gran (sign.)	30.01.2026
Protokollvitne	Erik Gjelstad (sign.)	30.01.2026

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5

Møtedato: 18.05.2022
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Quality Hotel (Oseberg).

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jens Philip Bratland

Møtet ble åpnet av Jens Philip Bratland.

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Jens Philip Bratland foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Til stede: 16 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Jens Philip Bratland foreslått. Som protokollvitne ble

Sylvie Pimparè og Arne Bechensteen foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2021

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2021 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.

Vedtak: Godkjent

---

4. Valg av tillitsvalgte

A Som varamedlem for 1 år, ble Jacob Ellefsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Erik Gjelstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:15. Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Jens Philip Bratland /s/

Fører av protokollen
Navn: Jens Philip Bratland /s/

Protokollvitne 1
Navn: Sylvie Pimparè /s/

Protokollvitne 2
Navn: Arne Bechensteen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Reidar Tolsrød	Rambergveien 20 A	2021 – 2023
Nestleder	Hilde K Ellefsen	Rambergveien 20 A	2021 – 2023
Styremedlem	Jenny Caroline Olson	Rambergveien 20 A	2021 – 2023
Styremedlem	Jacob Ellefsen	Rambergveien 20 A	2022 – 2023
Styremedlem	Erik Gjelstad	Rambergveien 20 A	2022 – 2023

Velkommen til årsmøte i SAMEIET DOCKSIDE 5

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 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3330

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vask av terrasse-gelender og vinduer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET DOCKSIDE 5

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3330
SAMEIET DOCKSIDE 5

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Gjelstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jacob Ellefsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Sandberg
- Svein Henning Martinsen

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

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, velges til møteleder.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jacob Ellefsen og Tage Gullstrand velges til å signere protokoll.

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

Styrets årsrapport

Dockside 5 - Styrets arbeid - 2024 & 2025

Det ble avholdt 5 styremøter i siste periode. I tillegg har styret hyppig kontakt mellom møter når det er praktiske oppgaver som må løses.

Slottsfjellfestivalen ble arrangert i 2024, og styret var i dialog med arrangør i forkant angående støy, og vakthold for å hindre uvedkommende inne på vårt område. Vi opplevde forbedringer i fra foregående år, og Slottsfjell sendte mannskap for å rydde på vårt område når vi ba om dette. Styret fortsetter dialogen med Slottsfjell også ved kommende festival.

Kameraovervåking som ble installert i 2024 har bidratt til å oppklare flere uønskede hendelser. Dessverre så har det vært uønskede hendelser på områder som ikke har kameraovervåking, og styret har derfor besluttet at kameraovervåking utvides med 3 punkter. Det blir satt opp kamera i heis, bod fra garasje til sykkelbod/hovedinngang, samt utvendig trapp fra atrium ned til Rambergveien. I utvendig trapp vil det også bli belysning.

Styret har fulgt opp alle serviceavtaler i løpet av året (varmesentral, brannvarslingsanlegg, varmefordelingsskap i leiligheter, ventilasjonsanlegg). Det er også inngått serviceavtale på utvendig solskjerming. Automatikk for sol på utvendig solskjerming deaktiveres i perioder på vinteren når det er risiko for nedbør/snø som fryser i skinner og hindrer solskjerming å gå opp/ned. Solskjerming kan alltid styres manuelt, og sikkerhetsmekanisme for sterk vind er alltid aktivert.

Styret har gjennomgått alle applikasjoner som bruker strøm/fjernvarme for å forsikre oss om at det ikke er noe unødvendig kostnader/forbruk. Hoveddelen av energiforbruket vårt er på drift av ventilasjonsanlegget, men mye av dette får vi tilbake hos hver enkelt på konstant temperatur på luft som blåses inn i hver leilighet. Energiforbruket er hovedsakelig styrt av om det er kaldt ute.

Styret samarbeider godt med Dockside 4 & 6 som vi deler sykkelbod og avfallsanlegg med. Kostnader ved våre felles funksjoner fordeles mellom sameiene etter antall leiligheter. Styret opplever også at de felles initiativer vi har tatt med Dockside 4, 5 & 6 ang. trivsel og støy har gitt resultater og at vi opplever en forbedring av bomiljøet vårt.

Vask av garasje og sykkelbod gjøres hvert år. Grøntarealer ute følges opp jevnlig av Håkonsen & Sukke som vi har felles avtale md for alle 6 Dockside byggene.

Vedtak fra tidligere årsmøte om innglassing av balkonger er fulgt opp, og leverandør er valgt, og det er også sendt kommunal søknad om tillatelse til innglassing av balkonger som har overbygg, og vi avventer svar fra kommunen. De som ønsker innglassing bekoster dette selv.

Bygget har 5 års garanti, og styret følge opp plan fra tidligere vedtak om at det hvert år settes av 200.000, - til fremtidig vedlikehold, slik at fondet er på 1 mnok for sameiet når normal garanti utløper.

Telenor varslet en høy prisøkning i begynnelsen av 2025, men styret har forhandlet med Telenor, og fått redusert prisøkningen som var annonsert. Vi får nå en prisøkning på kr. 21,-/per seksjon/per måned gjeldende fra 1. oktober 2025. Telenor vil øke hastighet på bredbånd i grunnpakken for å kompensere for prisøkningen.

Styret har reforhandlet honorar på forretningsførerkontrakt, og oppnådd reduksjon på 20% i honoraret. Besparelsen i 2025 utgjør kr.37.000, -, men viktigst er at vi vil nå ligge på et betydelig lavere nivå enn tidligere i årene fremover.

Vi opplever generell kostnadsøkning på lik linje med alle andre, men styret forsøker alltid å utfordre kostnadsøkninger fra leverandører, og vurderer fortløpende våre avtaler og foretar kost/nytte vurderinger.

Sak 7

Vask av terrasse-gelender og vinduer

Forslag fremmet av:
Sølvi Astrup

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årlig vask av terrasse-gelender på utsiden og vinduer, som er vanskelig tilgjengelig for beboere.

Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at de fleste kan håndtere rengjøring av sine balkonger selv. De som ikke kommer til på alle flater selv, kan evt. kjøpe denne tjenesten ved behov fra firmaer som utfører denne type vask. Styret mener det er bedre at den enkelte gjør dette selv, og evt. bekoster innleid hjelp selv når det er behov for det. Styrets innstilling er at forslaget forkastes, og hver enkelt seksjonseier/beboer besørger renhold av balkong og glass selv.

Forslag til vedtak

Forslaget stemmes over på årsmøte.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 019	2 023 632	2 024 000	2 137 796
Andre inntekter	3	17 752	18 344	100 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 966 771**	**2 041 976**	**2 124 000**	**2 147 796**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 380	-26 790
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-190 000
Avskrivninger	12	-3 302	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 088	-9 363	-7 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-154 410	-146 640	-155 400	-163 000
Konsulenthonorar	7	-50 008	-11 627	0	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-605 032	-177 221	-691 000	-726 000
Forsikringer		-115 513	-104 341	-115 000	-138 000
Energi/fyring	9	-229 028	-297 686	-380 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-360 144	-379 210	-400 000	-360 192
Andre driftskostnader	10	-149 039	-94 083	-170 000	-186 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 879 945**	**-1 425 552**	**-2 123 980**	**-2 132 982**
DRIFTSRESULTAT		**86 826**	**616 424**	**20**	**14 814**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 391	11 579	0	10 000
Finanskostnader		0	-51	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**27 391**	**11 528**	**0**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**114 217**	**627 953**	**20**	**24 814**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		114 217	627 953		

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat på kr 114 217 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 188 233.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	1 550 004
TV/bredbånd	369 984
Garasje	52 800
Felleskostnader næring	18 000
Internett næring	1 156
Korrigert TV/bredbånd	-42 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 949 019**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 750
Skilt	16 002
SUM ANDRE INNTEKTER	**17 752**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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.

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	29 722	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 722**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 497	1 824
Forskuddsbetalte kostnader		190 518	171 349
Andre kortsiktige fordringer	13	18 087	101 071
Driftskonto OBOS-banken		444 406	432 665
Sparekonto OBOS-banken		734 995	510 149
SUM OMLØPSMIDLER		**1 391 503**	**1 217 058**
SUM EIENDELER		**1 421 225**	**1 217 058**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 217 956	1 103 738
SUM EGENKAPITAL		**1 217 956**	**1 103 738**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 474	22 143
Leverandørgjeld		172 796	91 177
SUM KORTSIKTIG GJELD		**203 270**	**113 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 421 225**	**1 217 058**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 28.03.2025
Styret i Sameiet Dockside 5

Erik Gjelstad /s/ Tage Gullstrand /s/ Jacob Ellefsen /s/

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 088.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 286
NordPett Glass AS	-45 723
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 008**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-80 900
Drift/vedlikehold elektro	-48 962
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 898
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 519
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-295 324
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 773
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 417
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-605 032**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-100 631
Fjernvarme	-128 398
SUM ENERGI / FYRING	**-229 028**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Vaktmestertjenester	-70 793
Renhold ved firmaer	-62 670
Andre fremmede tjenester	-1 433
Kontor- og datarekvisita	-4 044
Andre kontorkostnader	-3 420
Bank- og kortgebyr	-2 979
Velferdskostnader	-1 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-149 039**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	27 342
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	49
SUM FINANSINNTEKTER	**27 391**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraovervåking		
Tilgang 2024	33 025	
Avskrevet i år	-3 302	
		29 722
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**29 722**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**3 302**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert fordeling av kostnader for fellesareal	18 087
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**18 087**

NOTE: 14
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**2023**
Andel bolig	-1 224 578	-1 101 811
Andel næring	6 622	-1 927
SUM EGENKAPITAL	**-1 217 956**	**-1 103 738**

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

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
2025-04-01 09:27:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 73PFE-18Y18-33U7E-YPYEX-1F8S8-FA5JW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET DOCKSIDE 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DOCKSIDE 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 rettvisende 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 73PFE-18Y18-33U7E-YPYEX-1F8S8-FA5JW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 3330 **Selskapsnavn:** SAMEIET DOCKSIDE 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, velges til møteleder.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jacob Ellefsen og Tage Gullstrand velges til å signere protokoll.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Erik Gjelstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Jacob Ellefsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Knut Sandberg
- ☐ Svein Henning Martinsen

Sak 7 Vask av terrasse-gelender og vinduer

Forslaget stemmes over på årsmøte.

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Velkommen til årsmøte i Sameiet Dockside 5

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 15. august kl. 09:00 og lukker 18. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3330

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?

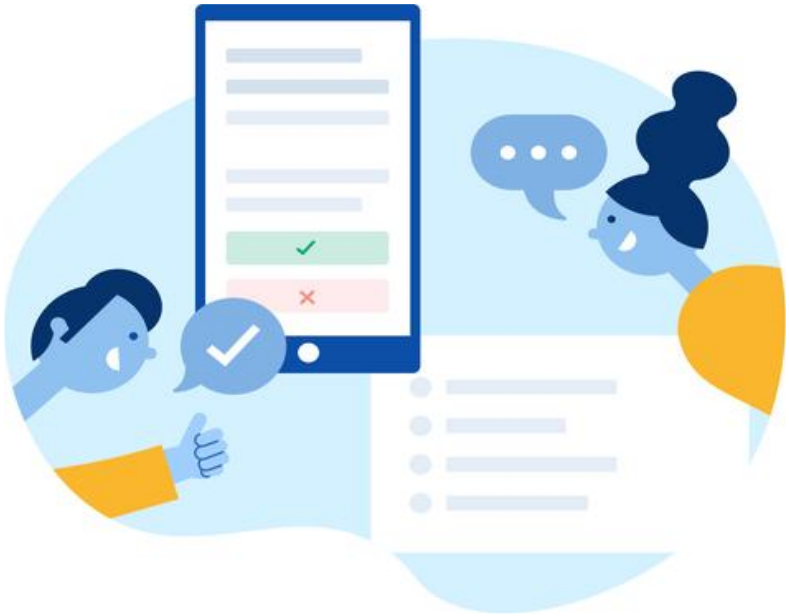
- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Innglassing
4. Beboerskifteavgift
5. Videoovervåking

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Dockside 5



Ekstraordinært årsmøte 2022

Sameiet Dockside 5

Digitalt årsmøte avholdes 15. august - 18. august 2022

Selskapsnummer: 3330

OBOS

Forslag til vedtak
Sameiet godkjenner at seksjonseiere som ønsker innglassing kan utføre dette, med forbehold om godkjent byggesak fra Tønsberg kommune.

Sak 4
Beboerskifteavgift

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboerskifteavgift på 1 000,- for ekstra vedlikehold.

Med bakgrunn i at omtrent halvparten av leilighetene i Rambergveien 20A er utleieleiligheter, er det hyppige skifter av beboere. Hver gang noen flytter inn eller ut av leilighetene, blir det en betydelig slitasje på fellesområder og heis. Det er derfor behov for ekstra vedlikehold i forbindelse med dette. I tillegg må også dørskilt og postkasseskilt byttes.

Styrets innstilling
Styrets innstillinger at det innføres en beboerskifteavgift på kr. 1 000,-.

Forslag til vedtak
Det innføres en beboerskifteavgift på kr. 1 000,-.

Sak 5
Videoovervåking

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Videoovervåking av fellesområder.

På bakgrunn av erfaringer fra de andre sameiene på Kaldnes Brygge, pakker som har forsvunnet og noen andre hendelser så er det kommet forslag om videoovervåking. Stort sett så har de andre sameiene overvåking, og det har vært noen hendelser i vårt sameie

Sak 1
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 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
Reidar Tolsrød og Jenny Caroline Olson er valgt.

Sak 3
Innglassing

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling
Styrets innstillinger at sameiet godkjenner at seksjonseiere som ønsker innglassing kan utføre dette, med forbehold om godkjent byggesak fra Tønsberg kommune.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 15.08.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.08.22
Selskapsnummer: 3330 **Selskapsnavn:** Sameiet Dockside 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Reidar Tolsrød og Jenny Caroline Olson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Innglassing

Sameiet godkjenner at seksjonseiere som ønsker innglassing kan utføre dette, med forbehold om godkjent byggesak fra Tønsberg kommune.

☐ For

☐ Mot

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

som gjør at det må stemmes over om vi også skal installere dette. Styret har fått to tilbud til budsjett. Kostnadsspennet ligger på kr 100 000,- til kr 200 000,-. Det er selvfølgelig beroende på hvor mange kamera og hvor mye kabling det er behov for. Det vil også komme en månedlig kostnad, men denne er ikke kjent på det nåværende tidspunkt.

Overvåkingen vil forgå ved at video blir lagret hos leverandør av overvåkingssystemet i en gitt periode. Hvis det skjer en hendelse vil leverandør av overvåkingssystemet gå gjennom opptak, og hvis det kommer noe frem av overvåkingen, vil kunne gi dette til styret og eventuelt politiet. Styret vil ikke ha tilgang til overvåkingen hvis ikke det skjer en hendelse.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at sameiet godkjenner videoovervåking av fellesområdene, og gir styret fullmakt til å bestemme omfanget på overvåkingen innenfor en ramme for engangsinvesteringen på maks kr 200 000,-.

Forslag til vedtak
Sameiet godkjenner videoovervåking av fellesområdene, og gir styret fullmakt til å bestemme omfanget på overvåkingen innenfor en ramme for engangsinvesteringen på maks kr 200 000,-.

Sak 4 Beboerskifteavgift

Det innføres en beboerskifteavgift på kr. 1 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Videoovervåking

Sameiet godkjenner videoovervåking av fellesområdene, og gir styret fullmakt til å bestemme omfanget på overvåkingen innenfor en ramme for engangsinvesteringen på maks kr 200 000,-.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

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: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik Gjelstad (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Gjelstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jacob Ellefsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jacob Ellefsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Svein Henning Martinsen (22 stemmer)
Knut Sandberg (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Henning Martinsen
Knut Sandberg

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET DOCKSIDE 5

Organisasjonsnummer: 928044343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, velges til møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jacob Ellefsen og Tage Gullstrand velges til å signere protokoll.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

7. Vask av terrasse-gelender og vinduer

Fremmet av: Sølvi Astrup

Årlig vask av terrasse-gelender på utsiden og vinduer, som er vanskelig tilgjengelig for beboere.

Styrets innstilling
Styrets oppfatning er at de fleste kan håndtere rengjøring av sine balkonger selv. De som ikke kommer til på alle flater selv, kan evt. kjøpe denne tjenesten ved behov fra firmaer som utfører denne type vask. Styret mener det er bedre at den enkelte gjør dette selv, og evt. bekoster innleid hjelp selv når det er behov for det. Styrets innstilling er at forslaget forkastes, og hver enkelt seksjonseier/beboer besørger renhold av balkong og glass selv.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget stemmes over på årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder: Jens Philip Bratland /s/
Protokollvitne 1: Jacob Ellefsen /s/
Protokollvitne 2: Tage Gullstrand /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Verv:	Navn:	Valgt for:
Leder	Erik Gjelstad	2025 – 2027
Styremedlem	Jacob Ellefsen	2025 – 2027
Styremedlem	Tage Gullstrand	2024 – 2026
Varamedlem	Svein Henning Martinsen	2025 – 2026
Varamedlem	Knut Sandberg	2025 – 2026

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Gjelstad (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Gjelstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Sandberg (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Sandberg

Møtet ble hevet kl.: 09:00. Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Jens Philip Bratland /s/

Protokollvitne 1
Navn: Jacob Ellefsen /s/

Protokollvitne 2
Navn: Rita Regbo /s

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Dockside 5

Organisasjonsnummer: 928044343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. desember kl. 09:00 til 7. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver OBOS eiendomsforvaltning Jens Philip Bratland
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
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:**
> Jacob Ellefsen og Rita Regbo er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Møtet ble hevet kl.: 11.15. Protokollen signeres av

Matthias Melby /s/
Møteleder

Matthias Melby /s/
Fører av protokollen

Hilde K. Ellefsen /s/
Protokollvitne

Sameiet Dockside 5

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5

Møtedato: 17.09.2021

Møtetidspunkt: 11.00

Møtested: møtet ble avholdt på teams

Til stede: 13 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Matthias Melby.

Møtet ble åpnet av Matthias Melby

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Matthias Melby foreslått.
Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse fremmøteliste fra teamsmøtet og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Matthias Melby foreslått, og som protokollvitne ble Hilde K. Ellefsen foreslått.
Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Valg av ny styreleder for 2 år

Som følge av at Patrick Svartdahl trekker seg fra sitt verv som styreleder, foreslås Reidar Tolsrød som ny styreleder for 2 år.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

6 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for 1 år ble det foreslått Patrick P. Svartdahl.
Vedtak: **Enstemmig valgt.**

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått Hilde Ellefsen og Caroline Olson

Vedtak: **Enstemmig valgt.**

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått Stian Goldeng og Jacob Ellefsen.

Vedtak: **Enstemmig valgt.**

7. OVERTAGELSE AV FELLESAREALER

Vedtak: Styret tar ansvar for overtagelsen av fellesarealet, og får fullmakt av årsmøtet til å kjøpe inn annen kompetanse i tillegg dersom de mener det er riktig.

Årsmøtet ble hevet kl 19.30
Protokollen godkjennes av undertegnede

Gro Runhaug /s/
Møteleder og referent

Jacob Ellefsen /s/
Protokollvitne

Sameiet Dockside 5

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5
Dato: **06.09.21**.
Møtested: **Quality Hotel Tønsberg**

Tilstede var 22 fremtidige seksjonseiere etter fullmakt fra utbygger.
til sammen 22 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Gro Runhaug
Møtet ble åpnet av Rune Thomassen Kaldnes Brygge AS

1 – KONSTITUERING
A. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Gro Runhaug
Vedtak : **Godkjent**

B. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak : **Godkjent**

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble Gro Runhaug foreslått, og til å underskrive protokollen Jacob Ellefsen

Vedtak : **Godkjent**

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak : **Godkjent.**

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsfører ved Gro Runhaug orienterte om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

Vedtak : **Tatt til orientering**

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER
Forretningsfører orienterte om forslag til budsjett, felleskostnader og innkreving av startkapital til sameiet.

Vedtak : **Tatt til orientering**

4. ORIENTERING FRA UTBYGGER/MEGLER
Utbygger orienterte om overtagelse og annet praktisk informasjon.

Vedtak : **Tatt til orientering**

5. VALG AV REVISOR
BDO ble foreslått som sameiets revisor.

Vedtak : **BDO** ble enstemmig valgt

Styrets innstillinger at sameiet godkjenner at seksjonseiere som ønsker innglassing kan utføre dette, med forbehold om godkjent byggesak fra Tønsberg kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet godkjenner at seksjonseiere som ønsker innglassing kan utføre dette, med forbehold om godkjent byggesak fra Tønsberg kommune.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

4. Beboerskifteavgift

Fremmet av: Styret

Beboerskifteavgift på 1 000,- for ekstra vedlikehold.

Med bakgrunn i at omtrent halvparten av leilighetene i Rambergveien 20A er utleieleiligheter, er det hyppige skifter av beboere. Hver gang noen flytter inn eller ut av leilighetene, blir det en betydelig slitasje på fellesområder og heis. Det er derfor behov for ekstra vedlikehold i forbindelse med dette. I tillegg må også dørskilt og postkasseskilt byttes.

Styrets innstilling
Styrets innstillinger at det innføres en beboerskifteavgift på kr. 1 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innføres en beboerskifteavgift på kr. 1 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Videoovervåking

Fremmet av: Styret

Videoovervåking av fellesområder.

På bakgrunn av erfaringer fra de andre sameiene på Kaldnes Brygge, pakker som har forsvunnet og noen andre hendelser så er det kommet forslag om videoovervåking. Stort sett så har de andre sameiene overvåking, og det har vært noen hendelser i vårt sameie som gjør at det må stemmes over om vi også skal installere dette. Styret har fått to tilbud

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sameiet Dockside 5

Organisasjonsnummer: 928044343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. august kl. 09:00 til 18. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Reidar Tolsrød og Jenny Caroline Olson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Innglassing

Fremmet av: Styret

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

Styrets innstilling

til budsjett. Kostnadsspennet ligger på kr 100 000,- til kr 200 000,-. Det er selvfølgelig beroende på hvor mange kamera og hvor mye kabling det er behov for. Det vil også komme en månedlig kostnad, men denne er ikke kjent på det nåværende tidspunkt.

Overvåkingen vil forgå ved at video blir lagret hos leverandør av overvåkingssystemet i en gitt periode. Hvis det skjer en hendelse vil leverandør av overvåkingssystemet gå gjennom opptak, og hvis det kommer noe frem av overvåkingen, vil kunne gi dette til styret og eventuelt politiet. Styret vil ikke ha tilgang til overvåkingen hvis ikke det skjer en hendelse.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at sameiet godkjenner videoovervåking av fellesområdene, og gir styret fullmakt til å bestemme omfanget på overvåkingen innenfor en ramme for engangsinvesteringen på maks kr 200 000,-.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Møtet ble hevet kl.: 09:00 den 18.08.2022. Protokollen signeres av:

Protokollvitne 1
Navn: Reidar Tolsrød /s/

Protokollvitne 2
Navn: Jenny Caroline /s/

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Dockside 5

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:
Eierens adresse:
Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5

…….…….. ……
Eiers signatur **(Dato)**

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5 avholdes fredag 17. september 2021 kl. 11.00 på Teams.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. FORSLAG

A) Valg av ny styreleder for 2 år

Som følge av at Patrick Svartdahl trekker seg fra sitt verv som styreleder, foreslås Reidar Tolsrød som ny styreleder for 2 år.

Tønsberg 14.09.2021
I styret for Sameiet Dockside 5

Patrick Pimpare Svartdahl Hilde K Ellefsen Jenny Caroline Olson

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Velkommen til årsmøte i Sameiet Dockside 5

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

Dato for årsmøtet:
23. mai 2024 kl. 18:00, Friends At Work, Storgaten 30-32, 3126 Tønsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fjerning av beboerskiftegebyr
8. Kameraovervåking
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Dockside 5

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3330
Sameiet Dockside 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Erik Gjelstad er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland foreslått. Protokollvitner blir valgt på årsmøte.

Sak 4

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 5

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.3330.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Når det oppstår uønskede hendelser så henvender beboere og seksjonseiere seg til styret. Men det er dessverre slik at styret har i dag i praksis ingen mulighet til å bistå i slike tilfeller fordi styret har ingen mulighet til å kunne bevise i ettertid hva som har skjedd.

Hvis beboere og seksjonseiere ønsker at styret skal ta tak i uønskede hendelser og evt. sanksjonere personer som bryter trivselsregler osv. så må også styret bli gitt muligheten til å kunne dokumentere de faktiske forhold om uønskede hendelser.

Styret mener eneste mulighet er å innføre kameraovervåking, som vil gi oss mulighet til å dokumentere de faktiske forhold, og sikre evt. bevis av hvem som forårsaker uønskede hendelser.

Alle andre sameier i Dockside har allerede kameraovervåking. Det er også kameraovervåking i Sjøparken og Kaldnes Brygge.

Formålet med kameraovervåking er at det skal virke preventivt og at faktagrunnlag og bevis kan sikres hvis saken skal forfølges videre.

Styret ønsker å være i forkant av evt. hendelser som kan være mer alvorlig enn hva vi har opplevd så langt. I tillegg ønsker vi at alle beboere skal føle seg trygge når de ferdes i vårt bygg, og kameraovervåking kan bidra til dette.

Styret har innhentet tilbud fra Bravida på kameraovervåking av utvalgte fellesområder. Det er et lukket system, med opptager plassert i avlåst rom i bygget, og video kan kun hentes ut ved å åpne terminal med passord og være tilstede fysisk. Det er ikke noe nettilkobling med systemet.

Systemet inkluderer 4 kamera punkter. Kamera dekning vil være av søppel anlegg utendørs, innendørs av hovedinngang/postkasser, innendørs inngang 2. etasje og innendørs i felles sykkel garasje.

Tilbudet er på fast pris, og det tilløper ingen faste abonnements avgifter. Eneste evt. fremtidige kostnad er evt. support hvis det skulle skje noe med systemet.

Fastpris for systemet er 71.738,- inkludert mva.

Systemet kan utvides med kamera i heis og hver etasje (3. til 7. etasje) hvis styret ser behov for dette. Hvis Dockside 1-2-3-4-6 ønsker å sette opp et kamera for garasjeanlegget, så stiller Dockside 5 seg positive til dette.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner å installere kameraovervåking på utvalgte fellesarealer. Samt at systemet kan utvides med kamera i heis og hver etasje (3. til 7. etasje) hvis styret ser behov for dette. Hvis Dockside 1-2-3-4-6 ønsker å sette opp et kamera for garasjeanlegget, så stiller Dockside 5 seg positive til dette.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner å installere kameraovervåking på utvalgte fellesarealer. Samt at systemet kan utvides med kamera i heis og hver etasje (3. til 7. etasje) hvis styret ser behov for dette. Hvis Dockside 1-2-3-4-6 ønsker å sette opp et kamera for garasjeanlegget, så stiller Dockside 5 seg positive til dette.

Vedlegg

3. Bravida 7628-003 - Rambergveien 20 - Kameraovervåkning.pdf

4. Bravida Skisse-A3 med skilt M 1-50.pdf

5. Bravida Skisse-A3 med skilt M 1-50 (2).pdf

Sak 7

Fjerning av beboerskiftegebyr

Forslag fremmet av:
Martine Gran Wang, Daglig leder Wang Bolig.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at fjerning av beboerskiftegebyr skal diskuteres og stemmes over på årsmøte til våren.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i at omtrent halvparten av leilighetene i Rambergveien 20A er utleieleiligheter, er det hyppige skifter av beboere. Hver gang noen flytter inn eller ut av leilighetene blir det merarbeid for styret. I tillegg så blir det en betydelig slitasje på fellesområder og heis. Det er derfor behov for ekstra vedlikehold i forbindelse med dette. I tillegg må også dørskilt og postkasseskilt byttes. Beboerlister må også endres.

Styrets innstilling til årsmøte er at forslaget forkastes og at beboerskifteavgiften beholdes.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til årsmøte er at forslaget forkastes og at beboerskifteavgiften beholdes.

Sak 8

Kameraovervåking

Forslag fremmet av:
Styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har hatt flere uønskede hendelser:

• Falske brannalarmer

• Tyveri fra sykkelbod / pakkelevering som henges på postkasser

• Knusing av flasker i heis som har skadet/misfarget stål

• Hensatt søppel utenfor kontainere

• Fjerning av oppslag i heis fra styret

I tillegg bør det nevnes at pga. våre felles funksjoner med Dockside 4 & 6, så er det stor trafikk av personer gjennom våre innganger som ikke bor i vårt sameie, men kun går igjennom. Det er totalt ca. 150 leiligheter med beboere som har nøkkel brikke til vårt bygg pga. felles boder og sykkel garasje.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Gjelstad	Rambergveien 19
Styremedlem	Jacob Ellefsen	Rambergveien 20A
Styremedlem	Rita Regbo	Rambergveien 20 A
Varamedlem	Hilde Karin Ellefsen	Rambergveien 20A
Varamedlem	Knut Sandberg	Rambergveien 20 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 5
Sameiet består av 65 seksjoner.
Sameiet Dockside 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 928044343, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1003 351

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Til vervet som styremedlem innstiller styret Tage Gullstrand som ønsker å stille. Tage Gullstrand sitter også i styret i Dockside 3 & 4 som vi har felles arealer med, og vil være nyttig for Dockside 5 og samarbeidet med naboblokken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tage Gullstrand

  Mitt navn er Tage Gullstrand, og jeg ønsker å stille som kandidat til styreledervervet i Sameiet Dockside 5.

  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 transperent.

  Håper med dette at jeg vil bli tatt med i betraktning.
  Vennlig hilsen Tage Gullstrand

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte.
- Velges på årsmøte..

Styret har fått flere henvendelser fra beboere angående feil funksjon på gulvvarme. Varmeskapet i leiligheter er seksjonseier sitt ansvar, og for at garanti skal gjelde så må det utføres service hvert år på varmeskap. Styret fikk meget god pris på en felles serviceavtale, og valgte derfor å inngå serviceavtale på dette slik at ikke hver enkelt behøver å gjøre dette selv. Service på varmeskap ble utført i mars 2023, og generell tilbakemelding var at det var servicebehov på mange skap.

Styret har fulgt opp alle serviceavtaler i løpet av året.

TV/bredbånd ble reforhandlet i mars 2023, men beløp på faktura til seksjonseiere ble ikke justert. Styret har nå ryddet opp i dette, og fremover vil beløp på faktura samsvare med faktura fra Telenor til sameiet hver måned. Dette ble korrigert på april 2024 faktura.

Det har vært noen uønskede hendelser det siste året. Falsk utløst brannalarm, tyveri fra sykkelbod/pakkelevering, hensatt søppel utenfor kontainere, støy som har sjenert naboer, hasjlukt som har sjenert beboere og fjerning av oppslag i heisen fra styret.

Det ble avholdt felles møte med Dockside 4, 5 og 6 i oktober, hvor vi diskuterte saker av felles interesse for sameiene, og vi gjennomgikk i detalj fellesområder i vårt bygg som deles med Dockside 4 & 6 og kostnader relatert til fellesområdene og rettferdig fordeling av kostnader.

Vi deler avfallsanlegg, sykkelgarasje og bod-areal med Dockside 4 & 6. Det blir også noe trafikk gjennom våre 2 innganger pga. dette. Styret er i god dialog med Dockside 4 & 6, og vi har fått etablert en god praksis på fordeling av de kostnader som er relatert til disse fellesarealene. Vi har også en felles avtale for snømåking og utearealer, og denne er med alle Dockside sameier fra 1 til 6.

Styret er i dialog med Dockside 4 & 6 om hvordan vi i felleskap kan nå frem til alle med budskapet om viktigheten av å opprettholde ro og orden i våre sameier. Problemer relatert til ro og orden blir prioritert av styret, og jobbet aktivt med. I mars 2024 har styret tatt initiativ til en informasjonskampanje til alle beboere for å presisere hva som oppfattes som unødvendig støy, og budskapet distribueres i alle tilgjengelige kanaler.

Styrets arbeid 2023 – 2024

Det ble avholdt 9 styremøter i 2023. I tillegg har styret løpende kontakt imellom møter etter behov.

Slottsfjellfestivalen ble arrangert også i 2023, og styret var i dialog med arrangør i forkant angående støy fra generatorer og vakthold for å hindre uvedkommende inne på vårt område. Dette var ikke tilstrekkelig til å hindre mange uvedkommende inne i fellesarealene. Styret vil i 2024 også insistere på vakthold under hele arrangementet for å begrense uvedkommende i vårt bygg. Styret vil påpeke at vaktholdet må styrkes, da det ikke var nok vakter i 2023.

Styret har utvidet bruken av Vibbo, og laget enkle skjemaer for de mest vanlige henvendelsene (nøkkelbestilling, dør/postkasse skilt, skiltgjenkjenning P-hus, bytte av leietager). Skjemaene er laget slik at obligatorisk informasjon må oppgis for å kunne sende inn, slik at styret kan effektuere så raskt og effektivt som mulig.

Selvaag Bolig skal bygge på nabotomten, og styret hadde i 2023 møte med Selvaag Bolig om det planlagte bygget og kommende planprosess i kommunen. Styret leverte innspill på vegne av sameiet til Tønsberg Kommune i oktober 2023. Styret har også hatt møte med Selvaag Bolig i 2024, og vil sende evt. nye innspill når planprosessen åpner for dette våren 2024.

Styreleder måtte dessverre trekke seg høsten 2023, og det ble valgt nytt styre på ekstraordinært årsmøte med digital avstemming 4. – 7. desember. Nytt styre ble konstituert i desember 2023.

Styret har fulgt opp tidligere vedtak fra årsmøte om innglassing av balkonger, og gått i dialog med en leverandør for dette. Styret vil tilrettelegge for at de som ønsker skal kunne innglasse balkong. De som ønsker innglassing bekoster dette selv, og sameiets midler vil ikke bli brukt til dette. Tiltaket er søknadspliktig hos kommunen, og leverandør vil ha individuell befaring med interesserte før en evt. søknad sendes kommunen.

Bygget har 5 års garanti, og styret følge opp plan fra tidligere vedtak om at det hvert år settes av 200.000, - til fremtidig vedlikehold, slik at «fondet» er på 1 mnok for sameiet når normal garanti utløper.

Det har i perioden vært en mindre forsikringssak med et sprukket vindu som ble utbedret på vår forsikring i Tryg.

Februar 2024 avholdt styret en praktisk innføring i brannsentralen, og hvordan denne skal håndteres ved brannalarm og falsk brannalarm. 8 beboere møtte opp, og styret vil gjenta dette hvert år.

Styret inngikk avtale med Lekeplasskontrollen i 2023, som vil foreta en årlig kontroll av lekeplass ute for å sikre at vi har en trygg og forskriftsmessig lekeplass for barn.

Vaktmester har ukentlig sjekkliste som dekker HMS og funksjoner på bygget, og styret gjør en løpende vurdering, og vil hvis nødvendig, utvide sjekklisten i samarbeid med vaktmester.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vanlig vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 691 000 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Dockside 5.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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.

Resultat
Årets resultat på kr 627 953 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 1 103 738.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 023 632	1 812 621	2 026 000	2 024 000
Andre inntekter	3	18 344	35	0	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 041 976**	**1 812 656**	**2 026 000**	**2 124 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-14 100	-19 800	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-100 000	-140 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 363	-6 855	-7 200	-7 200
Forretningsførerhonorar		-146 640	-141 000	-148 050	-155 400
Konsulenthonorar	7	-11 627	-22 845	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-177 221	-384 939	-508 800	-691 000
Forsikringer		-104 341	-100 992	-113 000	-115 000
Energi/fyring	9	-297 686	-400 669	-470 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-379 210	-293 972	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-94 083	-152 056	-158 500	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 425 552**	**-1 617 428**	**-1 975 350**	**-2 123 980**
DRIFTSRESULTAT		**616 424**	**195 228**	**50 650**	**20**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 579	1 746	0	0
Finanskostnader	12	-51	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 528**	**1 746**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**627 953**	**196 974**	**50 650**	**20**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		627 953	196 974		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 824	0
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		171 349	177 936
Andre kortsiktige fordringer	13	101 071	0
Driftskonto OBOS-banken		432 665	188 420
Sparekonto OBOS-banken		510 149	300 969
SUM OMLØPSMIDLER		**1 217 058**	**667 396**
SUM EIENDELER		**1 217 058**	**667 396**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 103 738	475 786
SUM EGENKAPITAL		**1 103 738**	**475 786**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 143	36 869
Leverandørgjeld		91 177	154 741
SUM KORTSIKTIG GJELD		**113 320**	**191 610**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 217 058**	**667 396**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 24.04.2024
Styret i Sameiet Dockside 5

Erik Gjelstad /s/ Jacob Ellefsen /s/ Rita Regbo /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	1 550 004
TV/bredbånd	399 360
Garasje	52 800
Felleskostnader næring	18 000
Internett næring	3 468
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 023 632**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Beboerskiftegebyr	14 294
Nøkler	1 050
Skilt	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**18 344**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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 180 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 363.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 627
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 627**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 448
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 867
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 691
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	4 006
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 371
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 320
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-177 221**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-142 113
Fjernvarme	-155 573
SUM ENERGI / FYRING	**-297 686**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Vaktmestertjenester	-36 632
Renhold ved firmaer	-45 555
Andre fremmede tjenester	-1 591
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Andre kontorkostnader	-1 456
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-1 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 083**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 300
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 180
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	99
SUM FINANSINNTEKTER	**11 579**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-51
SUM FINANSKOSTNADER	**-51**

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert fordeling av kostnader for fellesareal Dockside 5	101 071
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**101 071**

NOTE: 14

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2023**	**2022**
Andel bolig	-1 101 811	-477 821
Andel næring	-1 927	2 035
SUM EGENKAPITAL	**-1 103 738**	**-475 786**

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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: J5QE4-EWQMM-7PTTP-ZXV4M-AKG4F-KKVP5

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET DOCKSIDE 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DOCKSIDE 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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.

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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: J5QE4-EWQMM-7PTTP-ZXV4M-AKG4F-KKVP5

Sameiet Dockside 5
Att: Jacob Ellefsen
v/ Obos Fakturamottak

0129 Oslo

Vår dato 06.03.2024
Vår referanse 7628-003
Deres dato
Deres referanse

Vår saksbehandler
ROSSEBØ, ØYSTEIN
oystein.rossebo@bravida.no
Dokumentreferanse

TILBUD – Rambergveien 20 - Kameraovervåkning

Vi viser til deres forespørsel, og har med dette gleden av å oversende følgende tilbud om å utføre oppdrag som nærmere spesifisert og til betingelser som fremgår nedenfor.

Div. materiell	Pris	Antall	Kundepris
Kamareanlegg iht beskrivelse	57 390,00	1,00	57 390,00
Totalt			**57 390,00**

Totalsum	**57 390,00**
+ MVA	14 347,50
Totalsum inkl. MVA	**71 737,50**

Ovennevnte tilbudspris er en **fastpris** som inkluderer nødvendig materiell og arbeidstimer for å gjennomføre de kontraktarbeidene som er definert i dette tilbudet.

Nærmere beskrivelse av det arbeidet som er inkludert i tilbudsprisen (se evt. vedlegg).
Vårt tilbud inkluderer følgende:

- Det må påregnes noe støy under arbeidene.
- Forutsetter bistand med spilehimling i 2 etg.
- Opptaker i tavlerom 1 etg. Med skjerm og mus.
- Skjerm henges på vegg, og opptaker setter på hylle skrudd fast i veggen.
- Anlegget er skalerbart og kan utvides med flere kamera.
- Det er valgt å unngå trådløs teknologi pga mye armert betong i bygget.
- For opsjonen gjelder andre forutsetninger.

Forbehold som følge av koronasituasjonen
Vi varsler med dette at vårt tilbud er avgitt i en situasjon hvor vi ikke har oversikt over hvilke konsekvenser som vil kunne oppstå knyttet til den tilbudte leveransen, dette på grunn av korona-situasjonen.
Vi ser det derfor som nødvendig å ta forbehold om at vår evne til å levere i henhold til vårt avgitte tilbud, være seg knyttet til leveranse av forutsatt materiell og utstyr, mannskap eller annet, vil kunne påvirkes og med påfølgende konsekvens for avgitt tilbudssum og pris og/eller forsinkelse i leveransen.
Vi vil holde dere informert, og oppfordrer også til at vi gjennom felles dialog og planlegging frem mot oppstart sammen søker å finne gode tiltak som begrenser negative konsekvenser for leveransen.
Det er bare å ta kontakt ved behov for ytterligere informasjon – vi vil holde dere informert når vi har nye opplysninger.

Bravida Norge AS
Kontoradresse:
Postadresse:
Tel.:
Hovedkontor: Østre Aker vei 90 0596 Oslo
Foretaksnummer: NO 987 582 561 MVA
www.bravida.no

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: 85.165.xxx.xxx
2024-04-25 16:25:40 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JSQE4-EWQMM-7PTTP-ZXV4M-AKG4F-XKVP5

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 bekrefte at dette dokumentet er orginalen?
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**

Vedlegg: STANDARD LEVERINGSBETINGELSER

1. AVTALEDOKUMENT
For denne avtalen gjelder NS 8406, med de presiseringer og endringer som følger av disse leveringsbetingelsene.

2. PARTENES REPRESENTANTER
Mottar oppdragsgiver henvendelse fra andre enn Bravidas representant/kontaktpersoner vedrørende økonomiske forhold, utførelsen eller fremdriften, skal han straks varsle Bravida som tar stilling til henvendelsen.

3. FORHOLD PÅ BYGGET
a) Frie uttak for strøm til lys og håndverktøy må kunne stilles til disposisjon på egnede steder.
b) Rydding av eget avfall til anvist sted på byggeplass utføres av Bravida Norge AS. Vask og støvsuging er ikke medregnet. Containerkostnader er ikke medregnet.
c) Alle bygningsmessige arbeider og –hjelpearbeider er ikke medregnet slik som kjerneborring, hulltaking, branntetting, fuging, lydtetting, spikerslag, maling- og etterflikk, osv.
d) Spiserom, garderobe, toaletter for herrer og damer, låsbart lagerrom for verktøy og materiell, nødvendig antall parkeringsplasser, må stilles til disposisjon for Bravida.
e) Bravida stiller med forskriftsriktig gardintrapp, mens øvrig behov og kostnader til stillas, lift, kran, osv er ikke inkludert i prisen.
f) Materiale må kunne lagres på montasjestedet.
g) Med mindre annet er avtalt, stiller ingen av partene sikkerhet/garanti i.h.t NS 8406.
h) Sanering av asbest, PCB eller andre giftstoffer som krever godkjent sanering er ikke med i Bravidas leveranse. Byggherren plikter på forhånd å kartlegge slike materialer, og underrette Bravida dersom slike materialer finnes i de deler av bygget hvor Bravida skal utføre sitt arbeid.
i) Tilkoblingsavgifter / gebyrer til offentlige myndigheter er ikke med i Bravidas leveranse.
j) For arbeid som utføres som et regningsarbeid, skal Bravida vedlegge oversikt over medgåtte time- og materialforbruk ved hver faktura, jf. NS 8406 pkt. 23.4 tredje ledd. Bravida har krav på å få dekket nødvendig prosjektledertid som medgår til å styre, administrere og kontrollere arbeidene. Normal arbeidstid er 7,5 time pr. dag innenfor perioden kl 07-16. Det tilkommer overtidstillegg ved arbeid ut over dette.
k) Forbruk av strøm og vann, snørydding, m.v er ikke inkludert i prisen.

4. TILLEGGS- / ENDRINGSARBEID
I tillegg til det som fremgår av NS 8406 har Bravida krav på tilleggsvederlag for følgende forhold:
a) Bravida har fullmakt av oppdragsgiver til rutinemessig å utføre utskiftning av materiell og utstyr, dersom dette er beskrevet i rammeavtalens vedlegg vedr. omfang. Slikt materiell og utstyr faktureres som tillegg etter gjeldende satser.
b) Bravida hadde grunn til å anta at oppdragsgiver ønsket å få tilleggs-/endringsarbeidet utøver beskrevet omfang i avtalens vedlegg utført, og det var vedlikeholdsmessig nødvendig å få utført.
c) Vederlaget for tilleggs-/endringsarbeidet er ubetydelig i seg selv, eller den er lav i forhold til vederlaget for den avtalte tjenesten.
d) Bravida godtgjør at det er utført et tilleggs-/endringsarbeid som ikke er omfattet av avtalen, herunder at oppdragsgiver var kjent med at endringsarbeidet ble utført.
e) Bravida kan, etter forespørsel fra oppdragsgiver, respondere på utkalling ut over de faste servicebesøk, og/eller endring av utførelsestid- eller måte forøvrig.

5. VEDERLAGSJUSTERING VED ENDRINGER OG TILLEGG
Dersom ikke annet er bestemt i denne avtale, eller avtales i det enkelte tilfelle, avregnes tillegg og endringer som regningsarbeider i.h.t rammeavtalens satser.

6. FORSINKELSER
Ved forsinkelser i henhold til avtalte tidsfrister skal Bravida uten ugrunnet opphold informere oppdragsgiver om forsinkelsene, herunder informere om hvorfor arbeidet er forsinket og når arbeidet kan forventes ferdigstilt. Dersom oppdragsgiver ønsker en skriftlig redegjørelse for forsinkelsen kan han ved en skriftlig anmodning kreve dette av Bravida Norge AS.

7. MISLIGHOLD

a) OPPDRAGSGIVERS MISLIGHOLD
Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente etter den til enhver tid gjeldende forsinkelsessats, regnet fra forfallsdato til betaling skjer. Ved mer enn en måned forsinkelse, regnet fra forfallsdato, skal forholdet regnes som vesentlig mislighold.

b) MANGEL
Det foreligger mangel dersom avtalte arbeidsoppgaver er utført mangelfullt i.h.t NS 8406, og dette skyldes forhold som Bravida svarer for.
Oppdragsgiver plikter å reklamere uten ugrunnet opphold etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget av oppdragsgiver. Det er avtalt en reklamasjonsperiode på 3 år fra overleveringen (overlevering anses å ha skjedd når oppdragsgiver har begynt å bruke det utstyret Bravida har levert). For materiell/utstyr der Bravidas leverandør har en kortere reklamasjons-/garantiperiode enn 3 år fra overleveringen gjelder leverandørens reklamasjons-/garantiperiode også overfor oppdragsgiver.
Mangel som er påberopt i rett tid, plikter Bravida å utbedre gjennom å rette opp de avtalte arbeidsoppgaver så raskt som mulig, under hensyntagen til oppdragsgivers behov.
Har en mangel påført oppdragsgiver økonomisk tap, kan oppdragsgiver bare kreve erstatning for tapet dersom mangelen har sin årsak i forsettlig eller grovt uaktsomt forhold hos Bravida.

c) VESENTLIG MISLIGHOLD
Hver part kan, etter skriftlig melding til den annen part, heve denne avtale øyeblikkelig dersom det foreligger vesentlig mislighold fra den annen part. Som vesentlig mislighold regnes også tilfelle hvor det er klart at slikt mislighold vil inntre. Den part som er i mislighold skal erstatte den annen part det tap som misligholdet fører til, dersom misligholdet er forsettlig eller grovt uaktsomt.

8. SKADE OG FORSIKRING

a) BRAVIDA
Bravida er kun ansvarlig for skader på oppdragsgivers anlegg eller tredjemann, dersom skaden beviselig kan henføres til grov uaktsomhet utvist av Bravida' personell.
Bravida er ikke under noen omstendighet ansvarlig for ulemper, tap eller andre følgeskader.
Bravida forplikter seg til å tegne og vedlikeholde ansvarsforsikring for det ansvar selskapet måtte pådra seg.

b) OPPDRAGSGIVER
Oppdragsgiver forplikter seg til å tegne og vedlikeholde nødvendige forsikringer for det bygget, anlegget og utstyret om inngår i denne rammeavtale.

9. SVIKT
Bravida er ikke ansvarlig for svikt ved anlegg, utstyr, materiell eller manglende tjeneste når denne ikke kan tilbakeføres til feil eller forsømmelser hos Bravida eller firmaets ansatte. Forholdet bedømmes da etter reglene om mangler, hvis svikten skyldes feil ved utførte arbeidsoppgaver, eller skade, i andre tilfelle.

10. SALGSPANT
Bravida Norge AS har salgspant i – og eiendomsretten til – alle varer og demonterbare komponenter inntil avtalesummen med evt. renter og omkostninger er fullt betalt.

11. TVISTER
Enhver tvist om forståelsen av denne avtale, som ikke lar seg løse gjennom forhandlinger, skal avgjøres i henhold til norsk lov ved alminnelig domstolsbehandling for Oslo tingrett.

Bravida Norge AS Kontoradresse: Postadresse: Tel.: Hovedkontor: Østre Aker vei 90 0596 Oslo Foretaksnummer: NO 987 582 561 MVA
www.bravida.no

Fremdrift - Tidsfrister
Vi vil i samarbeid med dere avtale en nærmere fremdriftsplan for arbeidene basert på følgende rammer som vårt pristilbud er basert på:

- Oppstartstidspunkt:
- Sluttfrist:

Alminnelige leveringsvilkår
Våre arbeider utføres basert på NS 8406, med tillegg av de presiseringer og endringer som fremgår av vedlagte standard leveringsvilkår for Bravida-konsernet.

Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne bli foretatt en kredittvurdering, og at avtalen inngås under forutsetning at kredittvurderingen blir akseptert av Bravida Norge AS.

Aksept av tilbudet
Tilbudsprisene våre er bindende til 05.05.2024

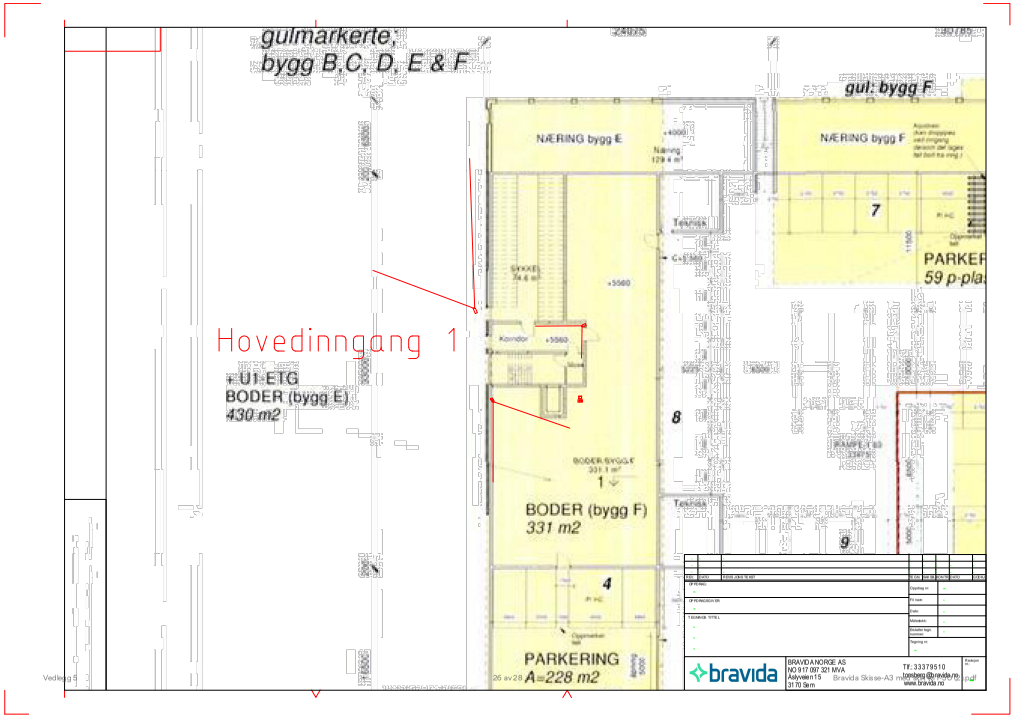
Dersom tilbudet aksepteres ber vi om at dere signerer nedenfor under "oppdragsgiver/kunde", og vi har da en bindende avtale oss imellom om gjennomføring av oppdraget iht. dette tilbuds-/kontraktsdokumentet.

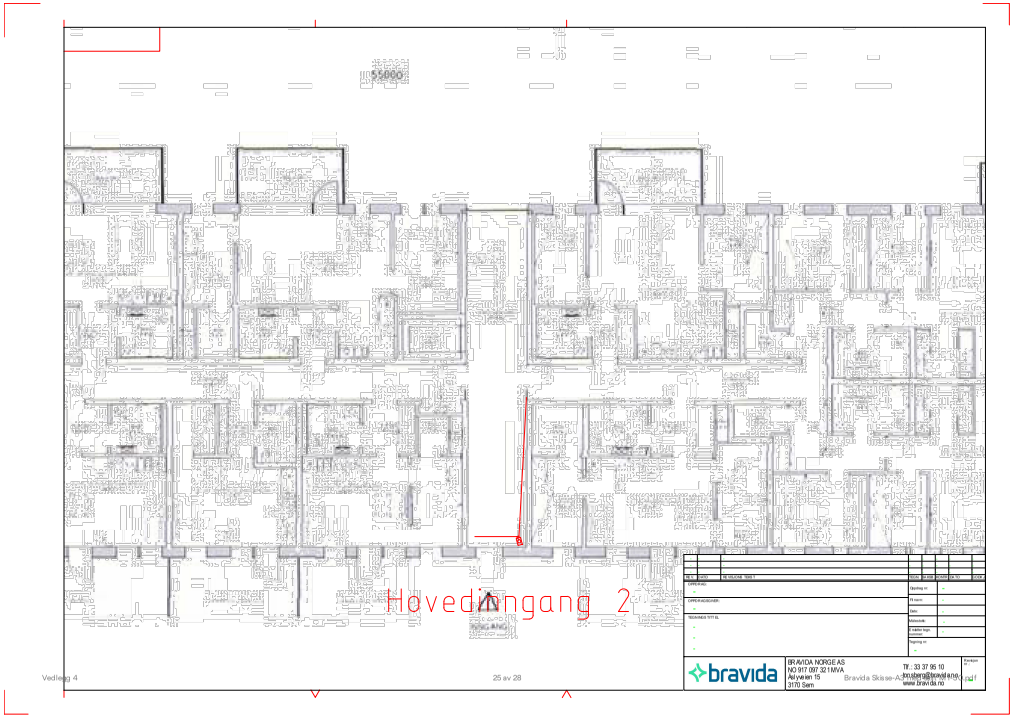
Sign.dato, den 06.03.2024 **_____, den _____**



_____ _____
ROSSEBØ, ØYSTEIN **Oppdragsgiver/kunde**
For Bravida Norge AS

Bravida Norge AS Kontoradresse: Postadresse: Tel.: Hovedkontor: Østre Aker vei 90 0596 Oslo Foretaksnummer: NO 987 582 561 MVA
www.bravida.no


gulmarkerte;
bygg B,C, D, E & F
gul: bygg F
NÆRING bygg E
NÆRING bygg F
Hovedinngang 1
+ U1 ETG
BODER (bygg E)
430 m2
BODER (bygg F)
331 m2
PARKERING
A=228 m2
bravida


Hovedinngang 2
bravida

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 3330 **Selskapsnavn:** Sameiet Dockside 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Velkommen til årsmøte i Sameiet Dockside 5

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 4. desember kl. 09:00 og lukker 7. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3330

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?

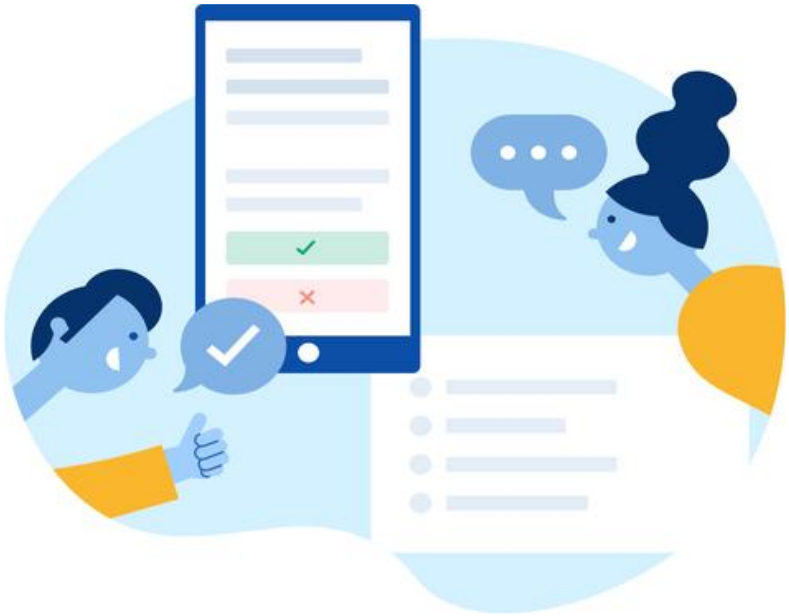
- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Dockside 5



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Dockside 5

Digitalt årsmøte avholdes 4. desember - 7. desember 2023

Selskapsnummer: 3330

OBOS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver OBOS eiendomsforvaltning Jens Philip Bratland

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

Jacob Ellefsen og Rita Regbo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Gjelstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Sandberg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 4.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.12.23
Selskapsnummer: 3330 **Selskapsnavn:** Sameiet Dockside 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver OBOS eiendomsforvaltning Jens Philip Bratland

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jacob Ellefsen og Rita Regbo er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erik Gjelstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Knut Sandberg

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A Styrehonorar

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Øke styrehonoraret til kr 180 000.

Årsaken til øking av styrets honorar til kr 180 000 har bakgrunn i den store arbeidsmengden som har falt på styret dette året. Dette er forklart under styrets arbeid 2022/2023.

Styrets innstilling:

Øke styrehonoraret til kr 180 000.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Reidar Tolsrød foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Jacob Ellefsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Rita Regbo foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Hilde Karin Ellefsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Erik Gjelstad foreslått.
Vedtak: Godkjent

BESKYTTET

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5

Møtedato: 22.05.2023
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Friends at work

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jens Philip Bratland.

Møtet ble åpnet av Reidar Tolsrød.

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Jens Philip Bratland foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Til stede: 10 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Jens Philip Bratland foreslått. Som protokollvitne ble Vetle Mjøen og Sølvi Astrup foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 180 000.

Vedtak: Godkjent

BESKYTTET

Møtet ble hevet kl.: 18:40. Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Jens Philip Bratland /s/

Fører av protokollen
Navn: Jens Philip Bratland /s/

Protokollvitne 1
Navn: Vetle Mjøen /s/

Protokollvitne 2
Navn: Sølvi Astrup /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Reidar Tolsrød	Rambergveien 20 A	2023 – 2025
Styremedlem	Jacob Ellefsen	Rambergveien 20 A	2023 – 2025
Styremedlem	Rita Regbo	Rambergveien 20 A	2023 – 2025
Varamedlem	Hilde Karin Ellefsen	Rambergveien 20 A	2023 – 2024
Varamedlem	Erik Gjelstad	Rambergveien 19	2023 – 2024

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Sameiet Dockside 5

Velkommen til årsmøte, 22.05.2023 kl. 18:00 ved Friends at work, Storgaten 32, Tønsberg.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Dockside 5 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

BESKYTTET



Årsmøte 2023

3330 Sameiet Dockside 5
Avholdes 22.05.2023 kl 18:00 ved Friends at work, Storgaten 32, Tønsberg (på torget), møterom loungen.

OBOS

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5
Avholdes 22.05.2023 kl. 18:00 ved Friends at work, Storgaten 32, Tønsberg.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Styrerhonorar, fra styret

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tønsberg, 10.05.2023
Styret i Sameiet Dockside 5

Reidar Tolsrød Hilde Karin Ellefsen Jenny Caroline Olson

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Tolsrød	Rambergveien 20A
Styremedlem	Hilde Karin Ellefsen	Rambergveien 20A
Styremedlem	Jenny Caroline Olson	Rambergveien 20A
Varamedlem	Jacob Ellefsen	Rambergveien 20A
Varamedlem	Erik Gjelstad	Rambergveien 19

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 5
Sameiet består av 65 seksjoner.
Sameiet Dockside 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928044343, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1003 351

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 1 812 656.

Kostnader
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 617 428.

Resultat
Årets resultat på kr 196 974 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 475 786.

BESKYTTET

Styrets arbeid 2022/2023.

I dette året siden sist årsmøte har det vært mange, og krevende saker å følge opp i styret for Sameiet Dockside 5. Vi kan trekke frem reklamasjonsarbeidene med heis, sprekk i betong på hjørnebalkonger, søppelanlegget, dialog og koordinering med byggeplass på nabotomt (rystelser, arbeidstider, støy, fasade- og vindusvask) nevnes. Det er også mange andre tidkrevende oppgaver som har lagt beslag på styrets tid, som koordinering og oppfølging mot Slottsfjellfestivalen, Oppfølging mot OnePark, bytte av garasjeport, oppfølging av feil og mangler fra overtakelse og ett-års befaring med påfølgende reklamasjoner (merking garasjeplasser, maling, sprekk i gulvbelegg, avrenning i utvendige trapper), manglende isolasjon på teknisk infrastruktur, lys-styring, justering og optimalisering av oppvarming og ventilasjon, manuell styring av varmekabler i trapp for å redusere strømkostnader.

I tillegg har det vært krevende å få oversikt over varmefordeling (fjernvarme) og kontroll på settpunkt og innregulering av anlegget som er delt med næringsdelen og garasjeanlegget. Det ble også utført noen arbeider i forbindelse med innredning av butikk som skapte ubalanse i systemet. Søppelanlegget og koordinering med de andre sameiene som bruker fellesanleggene (sykkel, søppel og boder) har også tatt noe tid, samt en felles avtale om skjøtsel av uteområdene. Foruten dette er de «ordinære» oppgavene i styret som:

- Bestilling av nøkler og nøkkelbrikker.
- Navneskilt (dører og postkasser).
- Beboerlister.
- Beboerskiftavgift.
- Oppfølging og reklamasjon av renhold.
- Løpende innhenting av nye tilbud på serviceavtaler.
- Forhandling fiberavtale.
- Fordeling av kostnader (serviceavtaler, forbruk energi, osv) med næringsdelen.
- Skader på bygningsmasse (fra flytting, osv).
- Serviceavtaler som krever oppfølging og tilstedeværelse:
  - ✓ Ventilasjon
  - ✓ Fjernvarme
  - ✓ Brannvarslingsanlegg
  - ✓ Sprinkel
  - ✓ Uteområder
  - ✓ Heis
  - ✓ Dører og adkomst
  - ✓ Røykluke

- Oppfølging av husbråk.
- Oppfølging av skader på bygget.
- Tilbakemelding nabovarsel og høringsutkast.
- Media.
- Budsjett og økonomioppfølging.
- Styremøter.
- Korrespondanse (e-post og Vibbo).

BESKYTTET

BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Dockside 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Dockside 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 7TJBK-I0IH0-TMT13-XADD4-6YSQN-7UT7B

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 508 800 til vanlig vedlikehold.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Dockside 5.

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

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% fra 01.01.2023.
De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
På vegne av: BDO
Serienummer: 9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-04-21 06:14:29 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7TJBK-IOIH0-TMT13-XADD4-6Y5QN-7UT7B

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 orginalen?
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**

BDO

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: 7TJBK-IOIH0-TMT13-XADD4-6Y5QN-7UT7B

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 812 621	390 055	1 728 000	2 026 000
Andre inntekter	3	35	320 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 812 656**	**710 055**	**1 728 000**	**2 026 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-14 100	-19 800
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-6 855	0	-7 000	-7 200
Forretningsførerhonorar		-141 000	-35 250	-141 000	-148 050
Konsulenthonorar	7	-22 845	-32 000	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-384 939	-21 071	-376 000	-508 800
Forsikringer		-100 992	-23 796	-120 000	-113 000
Energi/fyring	9	-400 669	-90 442	-120 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 972	-177 052	-381 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-152 056	-51 633	-240 000	-158 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 617 428**	**-431 243**	**-1 499 100**	**-1 975 350**
DRIFTSRESULTAT		**195 228**	**278 812**	**228 900**	**50 650**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 746	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 746**	**0**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**196 974**	**278 812**	**228 900**	**50 650**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		196 974	278 812		

BESKYTTET

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	117 473
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		177 936	71 385
Driftskonto OBOS-banken		188 420	406 368
Sparekonto OBOS-banken		300 969	0
SUM OMLØPSMIDLER		**667 396**	**595 226**
SUM EIENDELER		**667 396**	**595 226**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	475 786	278 812
SUM EGENKAPITAL		**475 786**	**278 812**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 869	33 615
Leverandørgjeld		154 741	204 948
Annen kortsiktig gjeld		0	77 851
SUM KORTSIKTIG GJELD		**191 610**	**316 415**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**667 396**	**595 226**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 25.03.2023
Styret i Sameiet Dockside 5

Reidar Tolsrød /s/ Hilde Karin Ellefsen /s/ Jenny Caroline Olson /s/

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostn. bolig	1 366 272
TV/bredbånd	380 160
Garasje	52 800
Felleskostn. næring	11 250
Internett næring	2 139
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 812 621**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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.

BESKYTTET

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 652, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 855.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 845
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 845**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 645
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-178 406
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 985
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 481
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 016
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-384 939**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-231 763
Fjernvarme	-168 906
SUM ENERGI / FYRING	**-400 669**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 100
Verktøy og redskaper	-2 230
Telefon-/kontormaskiner	-5 788
Vaktmestertjenester	-63 510
Renhold ved firmaer	-66 330
Andre fremmede tjenester	-901
Kontor- og datarekvisita	-669
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 652
Andre kontorkostnader	-3 924
Bank- og kortgebyr	-2 952
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-152 056**

BESKYTTET

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	652
Renter av sparekonto i OBOS-banken	969
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	125
SUM FINANSINNTEKTER	**1 746**

NOTE: 12

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2022**	**2021**
Andel bolig	-477 821	-278 812
Andel næring	2 035	
SUM EGENKAPITAL	**-475 786**	**-278 812**

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

BESKYTTET

INNKOMNE FORSLAG

A. Styrehonorar

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:
Øke styrehonoraret til kr 180 000.

Årsaken til øking av styrets honorar til kr 180 000 har bakgrunn i den store arbeidsmengden som har falt på styret dette året. Dette er forklart under styrets arbeid 2022/2023.

Styrets innstilling:
Øke styrehonoraret til kr 180 000.

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

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

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

BESKYTTET

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Reidar Tolsrød	Rambergveien 20 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jacob Ellefsen	Rambergveien 20 A
Rita Regbo	Rambergveien 20 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1.	Hilde Karin Ellefsen	Rambergveien 20 A
2.	Erik Gjelstad	Rambergveien 19

BESKYTTET

3330 Sameiet Dockside 5

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…… ……
(Eierens underskrift) **(Dato)**

BESKYTTET

OBOS Eiendoms-forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Sameiet Dockside 5

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Årsmøte 2022

S.nr: 3330 Sameiet Dockside 5
Avholdes 18.05.2022 kl 18:00 ved Quality Hotel (Oseberg).

OBOS

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

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

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   Ingen innkomne forslag.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tønsberg, 05.05.2022
Styret i Sameiet Dockside 5

Reidar Tolsrød Hilde K Ellefsen Jenny Caroline Olson

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Dockside 5
Sameiet består av 65 seksjoner.
Sameiet Dockside 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 928044343, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Rambergveien 20 A-B

Gårds- og bruksnummer:
1003 351

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

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

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 710 055.

Kostnader
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 431 243.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 278 811.

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

BESKYTTET

Styrets arbeid

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

BESKYTTET

BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Dockside 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Dockside 5.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: VIQ8M-M1I7A-SOTNW-T4V57-TNOYK-KCTGE

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 376 000 til normalt vedlikehold.

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

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

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

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

RESULTATREGNSKAP

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

BESKYTTET

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

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VIQ8M-M1I7A-SOTNW-T4V57-TNOYK-KCY6E

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		117 473	0
Forskuddsbetalte kostnader		71 385	0
Driftskonto OBOS-banken		406 368	0
SUM OMLØPSMIDLER		**595 226**	**0**
SUM EIENDELER		**595 226**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		278 812	0
SUM EGENKAPITAL		**278 812**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 615	0
Leverandørgjeld		204 948	0
Annen kortsiktig gjeld	8	77 851	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**316 415**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**595 226**	**0**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 13.03.2022

Styret i Sameiet Dockside 5

Reidar Tolsrød /s/ Hilde K Ellefsen /s/ Jenny Caroline Olson /s/

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	320 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**320 000**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

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

BESKYTTET

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

BESKYTTET

NOTE: 5

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

NOTE: 6

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

NOTE: 7

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

NOTE: 8

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

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

3330 Sameiet Dockside 5

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…… ……
(Eierens underskrift) **(Dato)**

BESKYTTET

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Dockside 5

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:
Eierens adresse:
Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5

…….. ……
Eiers signatur **(Dato)**

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5 avholdes mandag 6. september 2021 kl. 18.00 på Quality Hotel Tønsberg- Møterom Ormen 1.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. **ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL**
   Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter.

3. **BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER**
   Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.

4. **ORIENTERING FRA UTBYGGER**

5. **OVERTAGELSE AV FELLESAREAL**

6. **VALG AV REVISOR**

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

27.08.2021
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Matthias Melby /s/

Rune Thomassen /s/
For utbygger
Kaldnes Brygge AS

Årsmøte avholdes før alle kjøperne har overtatt sine seksjoner og blitt sameiere. Kaldnes Brygge AS har derfor som hjemmelshaver til seksjoner som ikke er overskjøtet, gitt kjøperne fullmakt til å møte i ekstraordinært årsmøte og til å stemme for den seksjonen de skal bli eier av.

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.. Eierne har rett til å møte ved fullmektig.

1. INNLEDNING

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

2. FORMÅL

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

3. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLD- OG KONTROLLPLIKT

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

4. HENSYN DU MÅ TA VED BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

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

4.1 Ro og orden

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

4.2 Røyking

- Røyking skal ikke være til sjenanse for naboer, dvs. det henvises til ikke å røyke:
  - Utenfor hovedinngangen
  - Utenfor hovedinngang fra atriumet
  - I fellesarealer
  - På balkonger rett under/utenfor vinduer.

TRIVSELSREGLER
SAMEIET DOCKSIDE 5

Rambergveien 20 A, 3115 Tønsberg
Orgnr: 928 044 343

AUGUST 3, 2025
DOCKSIDE 5
Rambergveien 20A, 3115 Tønsberg

bildekk, takstativ og skiboks er tillatt oppbevart på egen biloppstillingsplass så lenge dette kan plasseres innenfor den oppmalte biloppstillingsplassen.

- Det er mye rør og ledninger i tak og vegger i garasjene. I tillegg er det også sprinkleranlegg både i taket og på veggene som dekker hele parkeringsanlegget. Røropplegget er ikke konstruert for å være oppheng eller hyller for bilrekvisita eller annet, og må ikke benyttes til dette. Sprinklerne er svært ømfintlige for slag og støt, og må absolutt ikke benyttes til oppheng.
- Det er heller ikke tillatt å bore i bæresøylene i garasjen.
- Garasjeporter skal alltid være låst for å unngå innbrudd og hærverk. Hvis den automatiske portlukkeren ikke fungerer, skal porten lukkes manuelt ved bryter på veggen. Hvis strømmen går, kan garasjedøren heises opp og lukkes manuelt.
- Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å holde kontroll på at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
- Garasjene høydeklaring er max. 220 cm (noen steder så lavt som 200 cm). Seksjonseiere må sikre at egen bil med eventuell skiboks/stativ ikke skader porten og/eller røranlegget i taket. En slik skade vil bli belastet seksjonseieren.
- Garasjekjeller rengjøres (feies og spyles) inntil tre ganger i året etter behov, og parkeringsplassene oppmerkes på nytt ved behov. Seksjonseiere vil få beskjed om aktuell dato for renhold i god tid, slik at garasjekjelleren kan være fri for biler den dagen rengjøringen/oppmerking blir utført.
- Det er forbudt å parkere på plassen foran hovedinngangen.
- El- og hybridbileier som ønsker lademuligheter må tegne egen avtale med gjeldende ladeleverandør.
- Parkeringsplassene utenfor heisrommet i underetasjen utenfor den private garasjeporten eies i sin helhet av tredjepart selskap. Seksjonseiere i sameiene på Dockside har tinglyst adkomstrett til innganger til heiser som går opp til respektive sameiers bygg.
- Det er IKKE tillat å lade elbiler via de ordinære stikkontaktene i garasjeanlegget.
- Utfyllende retningslinjer er å finne i sameiets Vedtekter

4.6 Gjesteparkering

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

5. BRUK AV INNVENDIG FELLESAREAL

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

5.1 Inngangsparti og trappegang

- Inngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, kan automatikken skrues av, og døren trekkes i lås manuelt. Det er beboere sitt ansvar å passe på at uvedkommende ikke låses inn i bygget.
- Mange har behov for å sette sitt personlige preg utenfor egen inngangsdør. Men trappeoppgang er rømningsvei ved brann/røykutvikling. Brannvesenet har påpekt at alle rømningsveier må være frie for løse gjenstander. Det vil si at det ikke må stå større gjenstander, stativ, møbler, blomsterpotter, tepper, barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppgang.
- Avfall i korridorer er forbudt og vil bli fjernet for eiers regning.

4.3 Terrasse / balkong

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

4.4 Lagerboder/sykkelboder

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

4.5 Biloppstillingsplass(er)

- Noen seksjonseiere har tinglyste bruks- og adkomstrettigheter til parkeringsplasser på arealer tilhørende andre docksides. All parkering av egen/egne biler og andre motorkjøretøy skal skje på egen biloppstillingsplass(er) innenfor oppmalte striper, slik at kjøretøy ikke er til hinder for fremkommeligheten for andres biler.
- 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

    - For å ivareta Reguleringsbestemmelsen om en ensartet fasade kan ikke areal utenfor terrasse benyttes av seksjonseiere til plante-kasser eller lignende.
- Parabolantenner:
    - Sameiet er tilknyttet fiberkabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen/balkong/vegg/tak er ikke tillatt.
- Solskjerming:
    - Styret har vedtatt at solskjerming på balkong er godkjent, dette skjer på seksjonseiers ansvar, vedlikeholdsplikt og egen kostnad. Styret har utarbeidet et samarbeid med et spesifikt firma som kan utføre arbeidet. Kontakt styret for mer informasjon.

6.2 Avfallshåndtering

- Sameiet har felles anlegg for avfallshåndtering med DS4 og DS6, som er plasser utenfor hovedinngangen for DS5.
- Sameiene er pålagt kildesortering. Andre anlegg for avfallshåndtering skal ikke benyttes.
- Sameiene er pålagt kildesortering. Andre anlegg for ordinær avfallshåndtering skal ikke benyttes.
- Det er viktig for felles trivsel at alle tar hensyn og sorterer, bretter papiravfall, og holder det ryddig rundt avfallskontainerne. Avfallet må tilpasses kontainere og ikke stables/kastes utenfor disse. Papp/plast/restavfall som ikke blir sortert i kontainerne, blir fakturert den enkelte seksjonseier.
- Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjon.

6.3 Beplantning på fellesarealene kommer under sameienes felles utearealplan.

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

7. DYREHOLD

- Dyrehold er vedtekts-regulert og tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- Ekskrementer fra dyr på sameiets fellesarealer skal plukkes opp umiddelbart.
- Hundeposer skal benyttes, og lukkede poser skal kastes i restavfall.
- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal på sameiets område alltid føres i bånd.

8. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLENE

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

9. ERSTATNINGSANSVAR

- Styret skal umiddelbart varsles om eventuelle skader.

- 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.
- Korridorer og hovedtrapp blir vasket en gang i uken.
- Inngangspartiet skal være nøytralt. Eventuell utsmykning skal godkjennes av styret.
- Beboers-merking i porttelefon, på postkasser og på dørskilt skal være enhetlig og skal bestilles fra Styret. Styrets arbeide med skiltskiftet inngår i sameiets beboerskiftegebyr.
- Vennligst husk lovpålagt krav om merking og seksjonseiers informasjonsplikt til styret vedrørende beboerskifte, dette er påkrevd ved behov for assistanse eller evakuering.

5.2 Heis/Heissluse

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

6. HENSYN DU MÅ TA VED BRUK AV FELLES FELLESAREAL

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

6.1 Fasader

- I Reguleringsbestemmelsene for sameiene Dockside heter det: *«Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming»*
- Styrene i sameiene på Dockside søker å harmonisere retningslinjer for sine respektive fasader. Med basis i dette ønsker sameiet å ha rammer nedfelt i sameiets Vedtekter, men hvor styrene i felleskap kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse og utvikling av fellesarealer. Som hovedregel gjelder sameiets vedtekter; herunder
- Rekkverk og vindusrammer:
    - Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer, tak eller vegger på terrassen i avvikende farger.
    - Terrassegulv og blomsterkasser skal kun beises/oljes i nøytral farge. Dersom seksjonseier legger nytt terrassegulv av annet materiale, skal også dette være i henhold til en nøytral fargekodeks.
- Skjerming av markterrasser:

- Hvis det ønskes flere nøkler til en leilighet, eller om en lelighetsnøkkel har kommet på avveie, kan en ny bestilles hos styret.
- Nye nøkler til egen leilighet bestilles til styret med følgende informajon: Bilde av nøkkel som starter med LS10039, leveringsadresse, leilighetsnummer og telefonnummer.
- Kun systemlåser og nøkler kan benyttes i leilighetene og postkassene.
- Hvis en nøkkel har kommet på avveie, må eier ta et selvstendig ansvar for å vurdere om dørens og postkassen låssylindre skal bygges om.
- Ombygging rekvireres eventuelt via styret.

For utleiere:

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

Korttidsutleie:

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

12. ENDRING AV TRIVSELSREGLENE

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

Styret DS5.

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

10. SPESIELT OM BRANNMELDERE/SENSORER I LEILIGHETER

I taket i leilighetene er det fastmontert brannsensorer.

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

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

Vedr adgangsbrikker og lelighetsnøkler ved skifte av eier eller leietaker:

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

Defekt adgangsbrikke:

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

NY adgangsbrikke:

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

NY Nøkkel til leiligheten og postkassen:

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Bytte av revisor

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dockside 5

Møtet finner sted fredag 23.01.2026 kl. 15:00 - Digital gjennomføring

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
23.01.2026 15:00 - 26.01.2026 15:00

Periode for avstemning
28.01.2026 15:00 - 30.01.2026 15:00

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før fredag 23.01.2026 kl. 15:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Saker til behandling

2.1 Bytte av revisor

Når Dockside 5 byttet forretningsfører fra OBOS til USBL så skjer ikke bytte av revisor automatisk. Bytte av revisor må vedtas på et årsmøte.

BDO, revisor som OBOS har avtale med og som fortsatt er Dockside 5 sin revisor, varslet at prisen for revisjon vil gå betydelig opp når Dockside 5 ikke lenger er omfattet av OBOS sin kollektive avtale.

Estimat fra BDO for revisjon av 2025-regnskapet var 25.000,- inkl mva pluss evt. timer i tillegg som de så nødvendig. BDO har bekreftet til styreleder at de fikk stoppet faktura til oss ved hovedfakturering, slik at ingen videre kostnader fra BDO skal påløpe hvis vi bytter revisor nå. BDO anbefaler Dockside 5 å bytte til USBL sin kollektive avtale for revisor fordi det er mye rimeligere.

USBL har avtale med KPMG. Dockside 5 bør byttet til KPMG så snart som mulig slik at KPMG kan revidere 2025-regnskapet. Prisen fra KPMG blir følgende når vi bytter revisor utenom vanlig årsmøte, priser inklusiv mva:

Grunnpris revisjon 5.101,-

Honorar 65 enheter 2.771,-

Tillegg for bytte av revisor 1.968,-

Total kostnad KPMG revisjon av 2025 regnskap 9 841

Bytte til KPMG blir betydelig rimeligere enn å fortsette med BDO, og Dockside 5 blir dat fremover omfattet av USBL sin kollektive avtale for revisjon.

Forslag til vedtak: Dockside 5 bytter revisor til USBL sin avtale med KPMG slik at KPMG kan revidere 2025-regnskapet.

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.

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	351	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Rambergveien 20A, 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%	34.3 m^3	20.13	1/1	0 %	690,29 kr	690,21 kr
Forskudd vann - VM	15%	63 m^3	22.21	1/1	0 %	1 399,01 kr	349,75 kr
Innbetalt forskudd vann - VM	15%	-33.5 m^3	20.13	1/1	0 %	-674,19 kr	-674,18 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	701,79 kr
Målt forbruk avløp - Bolig	15%	34.3 m^3	30.62	1/1	0 %	1 050,42 kr	1 050,29 kr
Forskudd avløp - VM	15%	63 m^3	31.56	1/1	0 %	1 988,03 kr	497,01 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM	15%	-33.5 m^3	30.62	1/1	0 %	-1 025,93 kr	-1 025,91 kr
					Sum	**10 967,94 kr**	**2 798,88 kr**

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Tegnforklaring

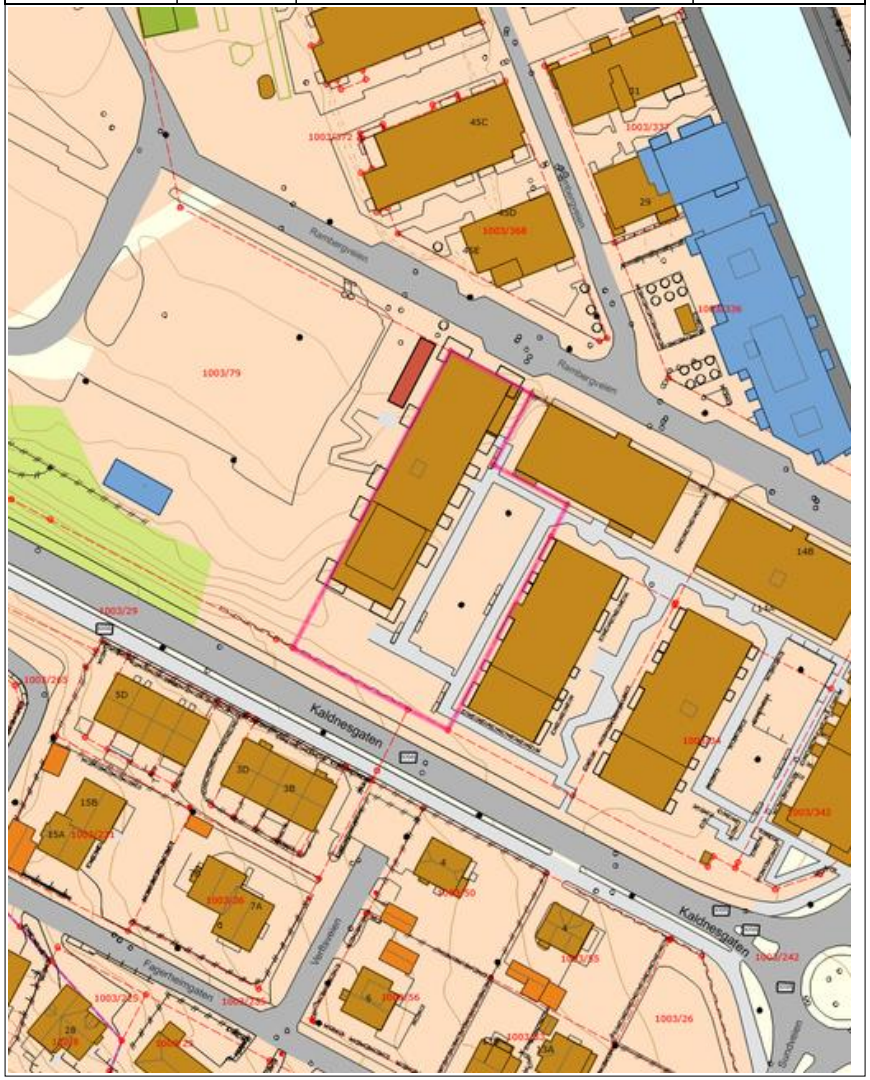
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Kai- og bryggekant
- Støyskjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Parkdetalj
- Trapp
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Veg
- Høydekurve
- Havflate
- Annet
- Kumlokk
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- MurFrittstående
- Innmålt tre
- Vegdekkekant
- Flytebrygge
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunegrense
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Hekk
- Avfallsbeholder
- Kai og brygge
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve
- Park
- Skog

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 351	Fnr: 0	Snr: 44
Adresse:	Rambergveien 20A 3115 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei og over privat vei			

Målestokk 1:1000



Utskriftsdato: 09.04.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	351	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	44
Adresse	Rambergveien 20A, 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
49519764	15954	25.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	69	25.08.2025
07958262	1504	14.01.2026	Årsavlesning - målt	69	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

- **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 utnytting (T-BRA)
Glassgårder, foajeér og forsamlingssaler 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 m² 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 m² før igangsettingstillatelse gis for omkringliggende bygg (boliger). Det må opparbeides en felles lekeplass på min. 300 m² 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.

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

§ 1
FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder** (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1) / **kombinerte formål** (Pbl. § 25, 2. ledd)

Bolig- og næringsbebyggelse (bygg A, B, C, D, E og F på felt G samt bygg G og I på felt F), Fellesområde (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

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 m2.

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 m2 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.

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. Konsesjonshaver 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. (gårdsplass 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 m2.

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. Gårdsplass 3 over næringsbebyggelse kan ha maks. byggehøyde C + 9,2 moh. Bygg H (P-hus) kan ha maks. gesimshøyde C + 21,4 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 20,0 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Det skal iverksettes tiltak for å dempe det visuelle inntrykket av den store parkeringsflaten på taket.

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

§ 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 tilfredsstille kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB.

Når bompengeringen avvikles eller senest før det kan gis rammetillatelse utover 50 % (70.000 m²) 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 tilfredsstille kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstille 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

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^2 bruksareal (BRA). For forretninger skal det opparbeides minimum 1 plass pr. 40 m^2 bruksareal (BRA).
Krav til parkering for andre formål fastsettes iht. behov i hver enkelt byggesak.
Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede. Det skal avsettes plass for sykkelparkering.

7.2 Lokalisering
Krav til parkering skal fortrinnsvis dekkes 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 antydet i utredning utført av Brekke & Strand akustikk as datert 15.09.05.

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

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 000m²) av totalt tillatt antall m² bruksareal (BRA) før ringvei Nord er tatt i bruk.

10.6
Det gis ikke rammetillatelse utover 50 % (70 000 m²) av totalt tillatt antall m² 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 m²) før det er etablert ny fastlandsforbindelse eller det er sikret tilstrekkelig avlastning for byrettet trafikk over

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

3.3 Formingsveileder og 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.

Det må utarbeides en formingsveileder som gir klare føringer for utforming av uterom, kaiområder, gater og bygninger. Bebyggelsen skal utformes i h.h.t. de føringer som gis i formingsveileder for området.

3.4 Overskridelse av gesimshøyde
Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, heismaskinrom og glasstak inntil 3,4 m over maksimal gesimshøyde for hvert felt. I tillegg tillates rom for oppbevaring av utemøbler og fellesrom der dette er knyttet til uteoppholdsarealer på takflate.

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

3.6 Grad av utnytting (T- BRA)
Glassgårder, foaje`er og forsamlingssaler skal regnes med sitt faktiske gulvareal, d.v.s. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde. Areal for parkering under bakkeplan og øvrige arealer under opprinnelig terreng skal i sin helhet ikke regnes med T-BRA.

3.7 Arealbruk i 1. etg.
Utadrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommene skal legges på bakkeplan/1. etg. adkomst til slik virksomhet skal legges til gaterommet. Det tillates ikke etablert kjøpesenter i planområdet. Innen "bolig med tilhørende anlegg" kan det innpasses barnehage.

3.8 Felles utoppholdsareal for boliger
Krav til felles uteoppholdareal for boliger er til 10m^2 pr. boenhet. For felt D,E og M kan krav til uteoppholdsareal dekkes på takterrasser.

3.9 Utomhusplan
Før brukstillatelse kan gis, må tilhørende uteareal være opparbeidet i h.h.t. godkjent utomhusplan.

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

3.11 Næring (definisjon)
Med næring menes kontor, forretning, bevertning, hotell og småindustri som ikke er sjenerende for omgivelsene.

3.12 Tilknytning til fjernvarme
Ved nybygg, eller større ombygninger av eksisterende bygninger, skal bygningen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Konsesjonshaver skal vurdere om slik tilknytning er hensiktsmessig.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KALDNES. PLAN NR. 65209

Hensikten med planen er å legge til rette for og gi rammer for en ny urban bydel, med vekt på kvaliteter som kjennetegner en moderne bydel; gode utearealer og byrom, god arkitektur, gode byboliger, tilrettelegging for offentlige institusjoner, handel og næringsvirksomhet.
For å sikre et mangfold av aktiviteter og funksjoner, legges det til rette for stor fleksibilitet med hensyn til sammensetning av arealbruk.

§1
PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 31.08.01, sist revidert 20.11.01.

§2
REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder (Pbl §25,1. ledd nr.1)
Offentlig bebyggelse
Blandet formål (Pbl §25, 2. ledd)

- Offentlige trafikkområder Pbl §25,1. ledd nr. 3)
Offentlig trafikkområde
Gang-og sykkelvei
Torg
Gatetun

- Friområder (Pbl §25, 1. ledd nr. 4)
Friområde i sjø
Strandpromenade
Park

- Spesialområde (Pbl §25, 1. ledd nr. 6)
Andre anlegg i sjø
Gangvei/brokar
Private småbåtanlegg
Vegetasjonsbelte
Bevaring av bygning

§3
FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Bebyggelsesplan
Før det gis rammetillatelse eller delingstillatelse i byggeområdene, må det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for de respektive felt. Bebyggelsesplanene skal vise utforming og plassering av bygninger, parkeringsareal på bakken, underjordisk parkering, fellesområder, plassering og utforming av grøntområder og lekeområder, eksisterende og fremtidig terreng.

Gesimshøyden skal på deler av bebyggelsen avtrappes mot Kaldnesgaten ned til C + 19.0 hvor det tillates småskalabebyggelse.
Tilbaketrukket arkade skal være på 3 m bredde i 1. etasje i h.h.t. plankartet. For felt G skal det være en gjennomgående siktlinje med minste bredde 10 m, siktlinjen kan justeres i vestlig/østlig retning. Indre deler av kvartal G skal gis en åpning mot Kaldnesgaten.

4.4 Byggeområde for offentlig bebyggelse, skole og barnehage

Felt H
Tillatt bruksareal (T-BRA) = 8.100 m^2. Maks. gesimshøyde mot offentlig trafikkområde C + 22.4, (mindre deler av bebyggelsen mot offentlig trafikkområde kan ha maks. gesimshøyde på C + 25.8) som avtrappes ned til Kaldnesgata til C + 19.0 hvor det tillates oppført småskalabebyggelse. Tilbaketrukket arkade skal være på 3 m bredde i 1. etasje i h.h.t. plankartet.

Siktlinje gjennom feltet skal ha en gjennomgående minstebredde på 10 m, men kan justeres i vestlig/østlig retning. Indre deler av kvartalet gis en åpning mot Kaldnesgaten.
Bebyggelse i felt H kan ha en utkragning over offentlig trafikkområde med en avgrensning som vist på plankartet. Utkragingen skal ha maks. gesimshøyde C + 25.8.

4.5 Byggeområde for næring, offentlig og allmennyttig bebyggelseundervisning

Felt I
Tillatt bruksareal (T-BRA) = 18.800 m^2. Maks. gesimshøyde C + 25,4. Et eventuelt punktbygg mot kaia kan oppføres med maks. gesimshøyde C + 28,5. Tilbaketrukket arkade skal være på 3 m bredde i 1. etasje i h.h.t. plankartet. I tomtegrense mot Heerema kan det bygges midlertidig støyskjerm som vist på plankartet og med høyde på inntil 7 m.

4.6 Byggeområde for næring, offentlig og allmennyttig bebyggelse.

Felt K
Tillatt bruksareal (T-BRA) = 6.500 m^2. Maks. gesimshøyde C + 15,0. Bebyggelsen innen feltet bør brytes opp med gjennomgående åpninger slik at det blir visuell forbindelse mellom område øst for beddingen og friområde 2.

Felt O
Tillatt bruksareal (T-BRA) 6.300 m^2. Maks. gesimshøyde C + 22,0. Mindre deler av bebyggelsen kan ha maks. gesimshøyde på C + 25,4.

4.7 Byggeområde for næring og allmennyttig bebyggelse

Felt L
Tillatt bruksareal (T-BRA) 300m^2. Maks. gesimshøyde C + 18,0. Virksomhet innen feltet skal være knyttet til driften av småbåthavnen.

4.8 Byggeområde for næring, bolig med tilhørende anlegg, offentlig og allmennyttig bebyggelse

Felt N
Tillatt bruksareal (T-BRA) 18.100 m^2. Maks. gesimshøyde C + 25,4. Innenfor feltet tillates oppført et punkthus mot Torg 1 med maks. gesimshøyde på C + 35,5. Bebyggelse i felt N kan sammenbygges med en passasje over Torg 1 med en avgrensning som vist på

§4
BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE BYGGEOMRÅDENE

4.1 Spesialområde bevaring av bygning/byggeområde for bolig med tilhørende anlegg, næring, offentlig og allmennyttig bebyggelse (Felt C)

Tillatt bruksareal felt C= 3.700 m^2. Maks. gesimshøyde for felt C settes til C+22.0.
Tilbaketrukket arkade skal være på 3meter bredde i 1. etasje i h.h.t. plankartet. Eksisterende bebyggelse avmerket på plankartet tillates ikke revet og eksteriøret skal bevares i eller tilbakeføres til sin opprinnelige stil. Nybygg og tilbygg skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen. Ved detaljutforming av tilbygg skal det samtidig tas hensyn til historisk lesbarhet slik at den opprinnelige delen av huset oppfattes. Husets interiør tillates endret. Tre avmerket på plankartet skal bevares.

4.2 Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg og næring

Felt A og B
Tillatt bruksareal (T-BRA) felt A= 10.800 m^2 og felt B=9.650 m^2. Maks gesimshøyde for felt A og B mot offentlig trafikkområde og torg = C + 22.0. Deler av bebyggelsen i feltene for øvrig kan gå opp til C + 29.4. Tilbaketrukket arkade skal være på 3 meter bredde i 1. etasje i h.h.t. plankartet. Indre deler av kvartalet gis en åpning mot Byfjorden.
Bebyggelsen innen felt A som går ut over friområde 1 og offentlig trafikkområde kan oppføres med en avgrensning som vist på plankartet, og med maks. gesimshøyde på C+22.0. I 1. etasje tillates kun søylepunkter som bæring for overliggende etasjer i offentlig friområde. Bebyggelsen over offentlig trafikkområde skal utkrages.

Felt D
Tillatt bruksareal (T-BRA) 1.700m^2. Maks gesimshøyde C + 15.0. Bebyggelsen skal ha adkomst for varelevering og lignende via kjørbar gangvei 2. kjøreadkomst/parkering skal skje via felt B eller felt C.

Felt E:
Tillatt bruksareal (T-BRA) 10.400 m^2, i tillegg til eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
Maks. gesimshøyde C + 22.0. Bebyggelse i felt E kan sammenbygges med en passasje over gatetun 2 med en avgrensning som vist på plankartet. Bebyggelsen over gatetun 2 skal ha maks. gesimshøyde C + 22.4, og fra gatetun 2 til overliggende bebyggelse skal det være en fri høyde tilsvarende 2 etasjer.

Felt M:
Tillatt bruksareal (T-BRA) 14.900 m^2. Maks gesimshøyde C + 25.4. Fra offentlig trafikkområde mot Byfjorden skal det være siktlinjer. Lameller som går ut over strandlinjen skal stå på søyler. Lamellene skal i dette området ligge med nederste etasje én etasje over bakkeplanet.

4.3 Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg, næring og garasjeanlegg.

Felt F og G
Tillatt bruksareal (T-BRA) for felt F = 10.600 m^2 og felt G = 18.700 m^2.

Maks. gesimshøyde mot offentlig trafikkområde C + 22.4.
Mindre deler av bebyggelsen mot offentlig trafikkområde kan ha maks. gesimshøyde på C + 25.8.

tilknytning til formålet, samt caféer eller lignende. Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde på C+ 11.2, mens plassering og utforming for øvrig skal avklares i forbindelse med godkjenning av utomhusplan for offentlig friområde 2.

6.3 Strandpromenade
Oppføring av bebyggelse innen området, jfr. bestemmelse under "Friområde i sjø", skal ikke komme i konflikt med strandpromenaden.

6.4 Friområde i sjø 1
Området skal holdes åpent for allmennheten som badeområde. I området tillates ikke motorisert ferdsel. Områdets avgrensning skal avmerkes med badebøyer. Det tillates ikke opptrekk av båter, midlertidig fortøyning eller etablering av permanente båtplasser eller lignende. Fortøyninger og konstruksjoner som er knyttet til områdets bruk som friområde tillates.

I tilknytning til strandpromenaden og friområde i sjø kan det oppføres punktbebyggelse innen den avgrensning som er vist på kartet. Punktbebyggelsen kan benyttes til næring/allmennyttig bebyggelse.

Tillatt bruksareal (T-BRA) = 260 m^2.
Maksimal gesimshøyde C + 11.2.

6.5 Friområde i sjø 2
Området skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Det er tillatt med midlertidig fortøyning. Bro over friområde 2 må kunne åpnes. Båter som har en publikumsrettet virksomhet (museumsbåter, båter med servering etc.) kan etableres permanent innen friområdet.
I tilknytning til strandpromenaden og friområde i sjø kan det oppføres punktbebyggelse innen den avgrensning som er vist på kartet. Punktbebyggelsen kan benyttes til næring/allmennyttig bebyggelse.

Maksimal tillatt bruksareal (T-BRA) = 200 m^2.
Maksimal gesimshøyde C + 11.2.

6.6 Friområde i sjø 3
Området skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Det tillates midlertidig fortøyning, men ikke etablering av permanente båtplasser eller lignende.

§ 7

SPESIALOMRÅDER

7.1 Fellesbestemmelse
Andre tiltak som vil medføre inngrep i grunnen innenfor det automatisk fredede området, og som ikke er vist i planen, kan ikke gjennomføres før det er gitt dispensasjon etter kulturminnelovens § 8, 1. ledd.

7.2 Gangvei/brokar
Bro skal ha en god estetisk utforming og tilpasses eksisterende bryggemiljø. Ved søknad om bygging av bro og gangvei/brokar må vurderes det må innsendes søknad om dispensasjon etter kml § 8, 1.ledd, for å dokumentere med tegninger at bygging av brofeste ikke kommer til å berøre automatisk fredet bygrunn på sentrumssiden.

plankartet. Bebyggelsen over Torg 1 skal ha maks. gesimshøyde som felt N for øvrig, og fra Torg 1 til overliggende bebyggelse skal det være en fri høyde tilsvarende 2 etasjer.

§ 5

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Fellesbestemmelser
Områdene skal opparbeides i h.h.til føringer som gis i formingsveileder for planområdet.

5.2 Bro med gang- og sykkelvei
Bro skal ha god estetisk utforming, der hensynet til bryggemiljøet på nordsiden av byfjorden ivaretas særlig. Tegninger/dokumentasjon av broen skal oversendes Riksantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.

5.3 Offentlig trafikkområde (jfr. plankartet)
Området omfatter gate med fortau, parkering, beplanting, gatemøblering, sykkelparkering, avkjørsler og annet veiareal.

5.4 Offentlig trafikkområde, gatetun
Gatetun 1 omfatter gangforbindelse til Kaldnesgata samt innkjøring til parkeringskjellere for felt G og felt H. Gatetun 2 skal kunne overbygges med bebyggelse innenfor et område som vist på plankartet i h.h.t. bestemmelsene for byggeområde felt E.

5.5 Offentlig trafikkområde, gangvei
Innenfor gangvei 1 tillates kjøring til eiendommene innen felt A og B. Innenfor gangvei 2 tillates kjøring til eiendommene innen felt C og D.

5.6 Offentlig trafikkområde, Torg
Torg 1 og 2 skal fremstå som fotgjengerprioriterte torg. Torg 1 tillates overbygget i h.h.t. bestemmelser for byggeområde felt N.

5.7 Offentlig trafikkområde, rundkjøring ved Kaldnesgaten
Det må utarbeides en detaljplan for rundkjøringen og tilgrensende areal. Detaljplanen skal godkjennes av Statens vegvesen. Foruten selve rundkjøringen med tilhørende trafikkareal, må detaljplanen vise støyskjerming, beplantning og det arealet som skal tillegges naboene.

Mot eksisterende småhusbebyggelse i sør skal det oppføres støyskjerm som vist på plankartet, med høyde på 2 m i forhold til eksisterende terreng.

§ 6

FRIOMRÅDER

6.1 Fellesbestemmelsene
Offentlige friområder (også kaifronten) skal utformes i h.h.t. føringer som gis i formingsveileder for planområdet. Det skal foreligge godkjent utomhusplan før områdene opparbeides.

6.2 Friområde på land (nr. 1 og 2)
Friområde 1 skal opparbeides til park. Unntak er bebyggelse innen felt A som går ut over friområde 1, der det i 1. etasje kun tillates søylepunkter som bæring for overliggende etasjer. Området skal inneholde strandpromenade langs sjøen.
Friområde 2 skal opparbeides til urban park. Innen området tillates bebyggelse som har

Nødvendige fasade –og skjermingstiltak skal utformes etter de prinsipper som er antydet i utredning utført av Brekke & Strand Akustikk A/S datert 07.05.01 (AKU 03).

§10
FORURENSNING / GRUNNFORHOLD

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.

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.

§11
NYVINNING AV LAND/KONSTRUKSJONER I SJØEN

Nye konstruksjoner som går ut over eksisterende strandlinje, skal fundamenteres på søyler, uten fylling av masser i sjøen. Byggeområde L med tilhørende trafikkområde utbygges etter godkjenning av Tønsberg Havnestyre.

§12
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

12.1 Antall boenheter
Området tillates utbygd med inntil 1000 boenheter.

12.2 Trafikktiltak
Før det gis delings-og byggetillatelse må det stilles økonomisk garanti som sikrer at brua blir bygget. Brua må være ferdigstilt senest 6 måneder etter den første boligen er tatt i bruk. Det kan ikke gis brukstillatelse utover 25% (35.000 m^2) av totalt tillatt antall m^2 bruksareal (BRA) før gang-og sykkelbru er ferdigstilt. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse utover 25% dersom brua ikke er igangsatt.

Før den første boligen er tatt i bruk må tiltakene nevnt nedenfor (1-2) være gjennomført.:

1. Effektiviseringstiltak i vegnettet.
2. Ny rundkjøring i krysset mellom 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 tilfredsstille kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB.

Når bompengeringen avvikles eller senest før det kan gis rammetillatelse utover 50 % (70.000 m²) 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 tilfredsstille kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdi gitt i nasjonal

7.3 Vegetasjonsbelte
Eksisterende vegetasjon mot Kaldnesgaten skal bevares som en grøntskjerm.

7.4 Privat småbåtanlegg
Innen områdene skal det kunne etableres småbåthavner.

§ 8
PARKERING

For boliger skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. bolig. (inkl. gjesteparkering). For kontor skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. 70 m^2 bruksareal (BRA). For forretninger skal det opparbeides minimum 1 plass pr. 40 m^2 bruksareal (BRA).

Krav til parkering for andre formål fastsettes i h.h.t. behov i hver enkelt byggesak/bebyggelsesplan. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

All parkering innen byggeområdene skal plasseres i underjordiske garasjeanlegg. Krav til parkering skal fortrinnsvis dekkes innen hvert enkelt felt, med der dette p.g.a. grunnforhold o.a. ikke lar seg gjennomføre, kan krav til parkering dekkes onnen andre byggeområder eller i eget parkeringshus.

Det skal avsettes plass for sykkelparkering.

§9
STØY

9.1 Støy fra veitrafikk
Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstille følgende retningslinjer og forskrifter:

- Miljødepartementes retningslinjer for veitrafikkstøy, rundskriv T-8/79.
- Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 97), samt NS 8175.

Støyberegning og plan for støybeskyttelse av utearealer må foreligge samtidig med bebyggelsesplan for delområdene. Fasadetiltak skal beskrives i søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsetiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

9.2 Støy fra industri:
Før det gis rammetillatelse må det dokumenteres at støygrensene som er anført nedenfor blir overholdt. Nødvendige fasade-og skjermingstiltak må vises i rammesøknaden.

Utearealer: Det vises til ekvivalent og maksimalt støynivå som er angitt i TA 506 fra SFT. Utvendig skjermet eller innglasset oppholdsplass for hver leilighet skal etableres der dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene i TA 506.

Innendørs: Ekvivalent lydnivå skal ikke overstige 30 dBA for boliger, 25 dBA for helseinstitusjoner, 30 dBA for skole og 40 dBA for kontorer. For soverom gjelder spesielt at ekvivalent lydnivå i tiden 22-06 ikke skal overskride 25 dBA maksimalnivået ikke over 40 dBA.

12.6
Det gis ikke rammetillatelse utover 50 % (70 000 m²) av totalt tillatt antall m² 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.

12.7
Det gis ikke rammetillatelse utover 75 % (105 000 m²) 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 12.12.01, sak: 203/01

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

Mindre vesentlig endring av § 12.2 tredje til sjette ledd vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 15.05.2009, UBA-sak 095/09.

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjefen

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.

12.3 Infrastruktur, skole og barnehage
Før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal offentlige trafikkområder, 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 utenfor reguleringsplanens avgrensning.

12.4 Rekkefølgebestemmelser til det enkelte området
Følgende må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse:

Felt O
Torg 2 og strandpromenaden rundt torg 2

Felt A og B
Tilgrensende friområder, tørrdokka og offentlige arealer i tilknytning til denne.

Felt C og D
Tilgrensende friområder.

Felt E
Tilgrensende friområder og gatetun

Felt I
Offentlig friområde i beddingen og strandpromenade vest i planområdet.

Felt K
Offentlig friområde i beddingen.

Felt M
Offentlig friområde i beddingen og torg 1.

Felt N
Torg 1, tørrdokka og offentlige arealer i tilknytning til denne.

12.5
Det gis ikke brukstillatelse utover 25 % (35 000m²) av totalt tillatt antall m² bruksareal (BRA) før ringvei Nord er tatt i bruk.

Tegnforklaring

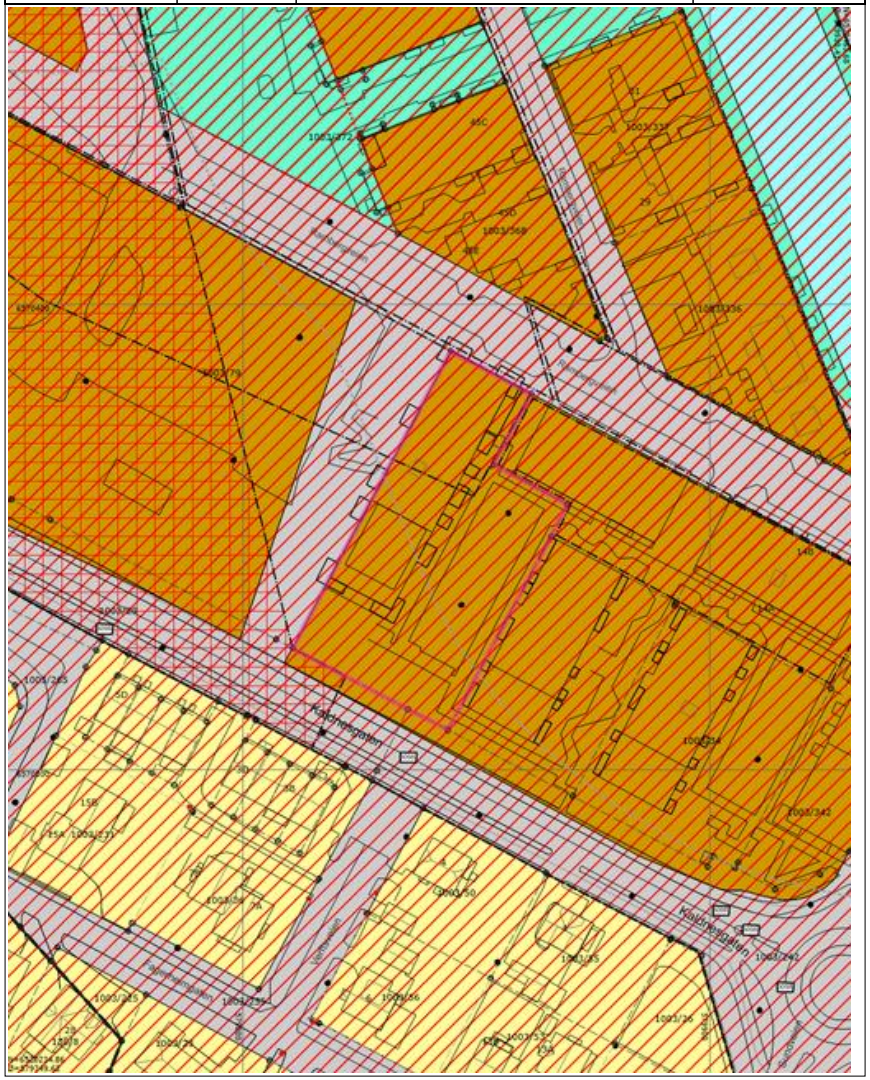
- Strandlinje sjø
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Annen fare
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende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

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 351	Fnr: 0	Snr: 44
Adresse:	Rambergveien 20A 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	KpOmråde gjeldende	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Planavgrensning
Plangrense	Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner
Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig	Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende
Veg - Nåværende	Kommunegrense	Kystkontur tekniske anlegg
Forsenkningskurve	Høydekurve	Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 351	Fnr: 0	Snr: 44
Adresse:	Rambergveien 20A 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og			

Målestokk 1:1000



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Nils J. Rønning
Direkte telefon: 33 40 61 14

JplD: 21/145897

Vedtaksdato	Saksnummer
28.09.2021	1330/21

0 5 V 1 o / 273516
1003/351/0/0 2017 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Kaldnes Brygge AS
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 OSLO

Kaldnes felt G, Bygg E - Rambergveien 20 A og 20 B - 1003/351 - oppføring av leilighetsbygg med næringsdel - Midlertidig brukstillatelse

Søker: Arcasa Arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakshaver: Kaldnes Brygge AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1003	351		1-65

Bygningsnummer: 300611741
Bruksenhet: Alle boenheter i bygget
Tiltakets formål: Boligblokk med næringsdel på bakkeplan
Tiltakets art: Nybygg
Arkivsaksnummer: 20/4649
Vedtaksnummer:

Ramme	UBA 046/17	03.03.2017
IG1	DPB 020/20	28.01.2020
IG 2	DPB 1072/20	25.08.2020
IG 3	DPB 1326/21	27.09.2021

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

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter alle boenhetene i byggverket
2. Tillatelsen gjelder frem til planstatusen (byggegrenser) er endelig avklart.

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

Varenr/aktivitet	Type	Pris
1537	*Pkt 2.4.5 Midlertidig brukstillatelse*	*3.815,-*

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	28.09.2021	Nils J. Rønning *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kristoffer Colban Eriksen
Direkte telefon:

JplD: 23/32421

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
13.03.2023	407/23

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Kaldnes felt G, Bygg E - Rambergveien 20 A og 20 B - 1003/351 - oppføring av leilighetsbygg med næringsdel - ferdigattest

Søker			
Arcasa Arkitekter AS	Sagveien 23 C III	0459	OSLO

Tiltakshaver			
Kaldnes Brygge AS	Postboks 13 Øvre Ullern	0311	OSLO

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1003	351		1-65

Bygningsnummer: 300611741
Bruksenhet: Alle boenheter i bygget
Bygningstype: Boligblokk med næringsdel på bakkeplan
Tiltakstype: Nybygg
Arkivsaksnummer: 20/4649
Vedtaksnummer:

UBA 046/17	Rammetillatelse
DPB 020/20	Igangsettingstillatelse 1
DPB 1072/20	Igangsettingstillatelse 2
DPB 1326/21	Igangsettingstillatelse 3
DPB 1330/21	Midlertidig brukstillatelse
DPB 407/23	Ferdigattest

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

E-14

0 4 S X N / 224123 Geomiva
1003/351/0/0, 1003/359/0/0 2017 6 -
braArkiv Tønsberg



1 FASADE VEST . BYGG E
1 : 100

A EF 15-0 A 010

Kaldnes felt G/ Bygg E & F
Tønsberg



Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

FASADER 1

A EF 15-0 A 010 A

E-15



1 FASADE ØST . BYGG E
1 : 100

A EF 15-0 A 020

Kaldnes felt G/ Bygg E & F
Tønsberg



Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

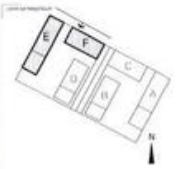
FASADER 2

A EF 15-0 A 020 A



1 : FASADE NORD . BYGG E & F
1 : 100

A EF 15-0 A 030
Kaldnes felt G/ Bygg E & F
Tønsberg



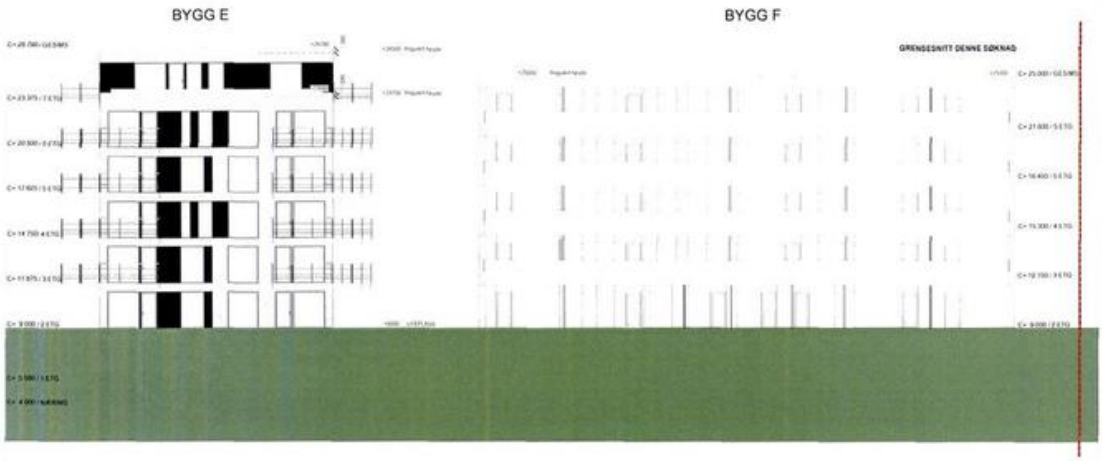
Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

FASADER 3

A EF 15-0 A 030 A



1 : FASADE SØR . BYGG E & F
1 : 100

A EF 15-0 A 040
Kaldnes felt G/ Bygg E & F
Tønsberg



Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

FASADER 4

A EF 15-0 A 040 A



E-18

A EF 15-0 A 050

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

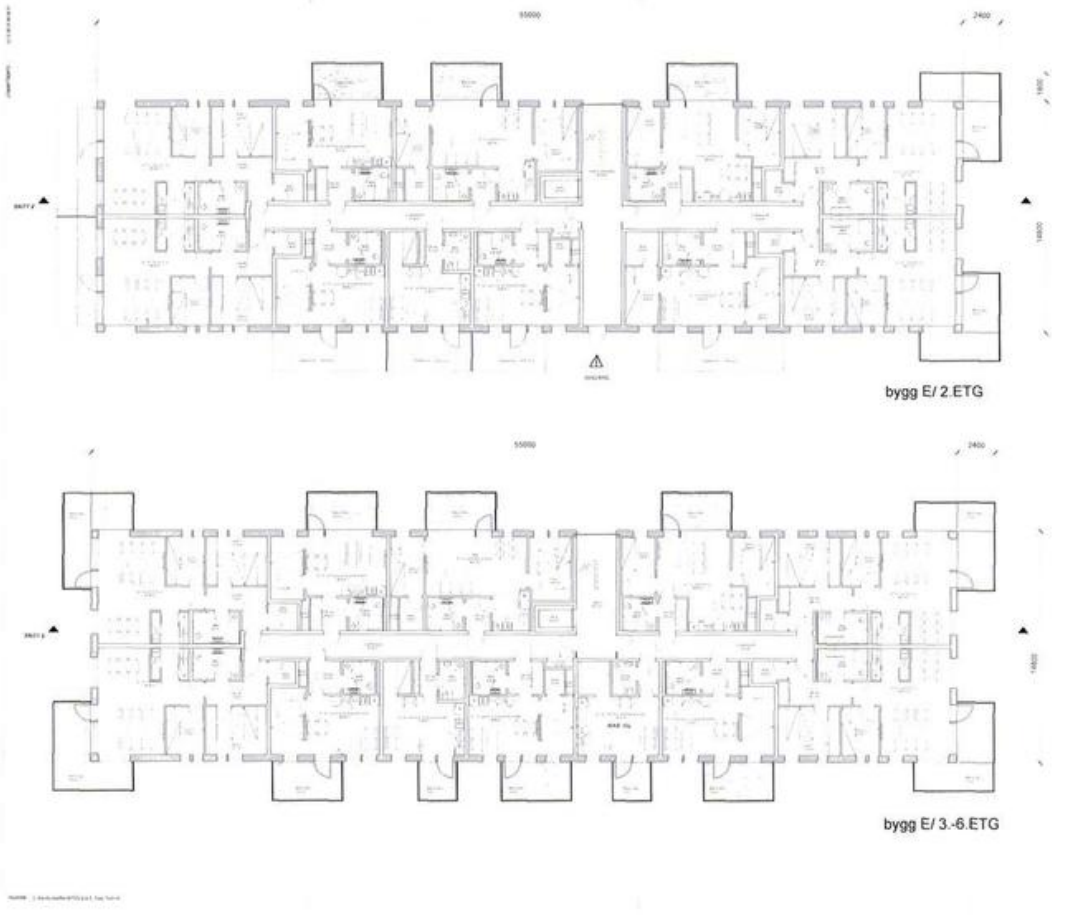
Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitektur as

RAMMESØKNAD A1

FASADER S

A EF 15-0 A 050 A



E-08

A EF 11-0 A 060

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

Selvaag Bolig Vestfold

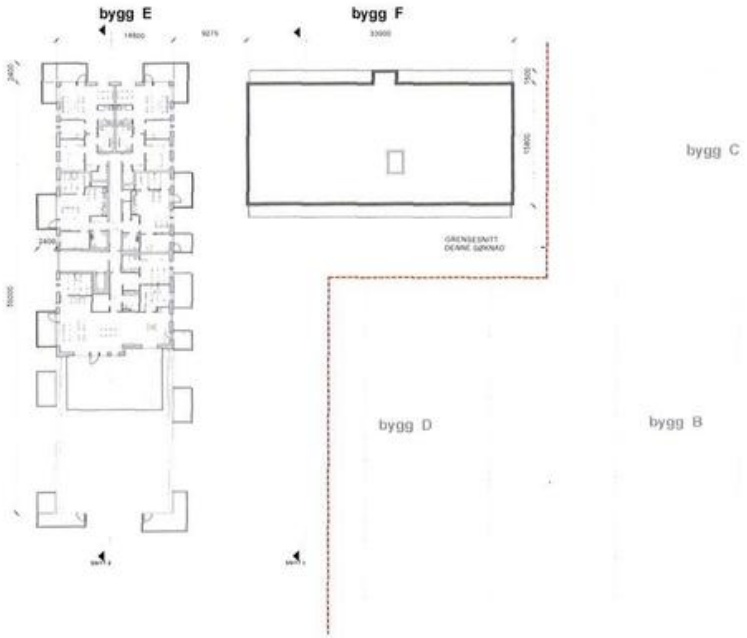
ARCASA arkitektur as

RAMMESØKNAD A1

PLAN 2-6 ETG BYGG E

A EF 11-0 A 060 A

E-06



A EF 11-0 A 040

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

Selvaag Bolig Vestfold

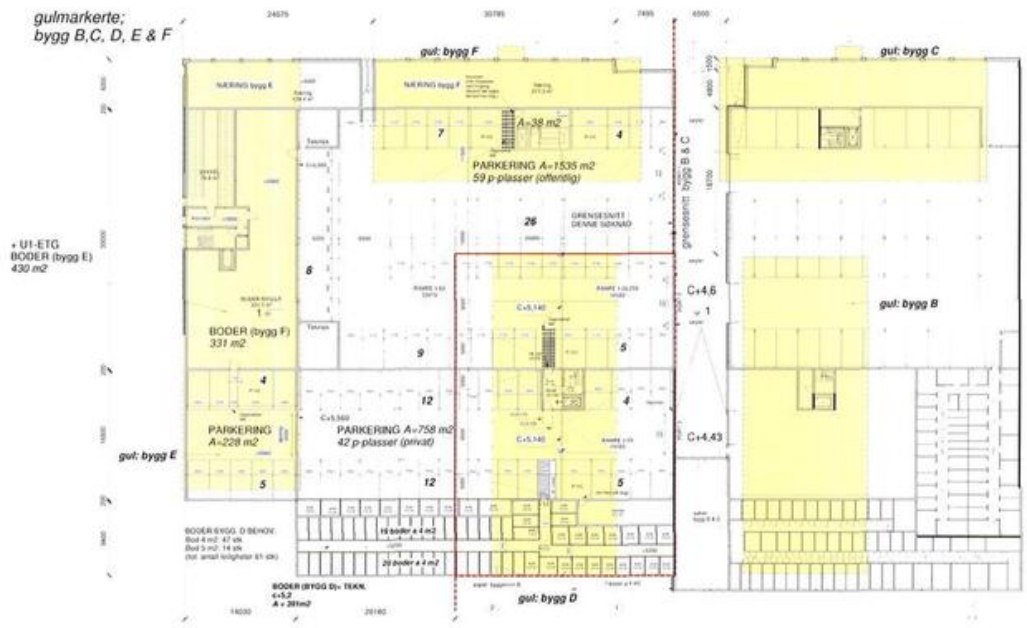
ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

PLAN 7.ETG - OVERSIKTSTEGNING

A EF 11-0 A 040 A

E-02



A EF 11-0 A 010

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

Selvaag Bolig Vestfold

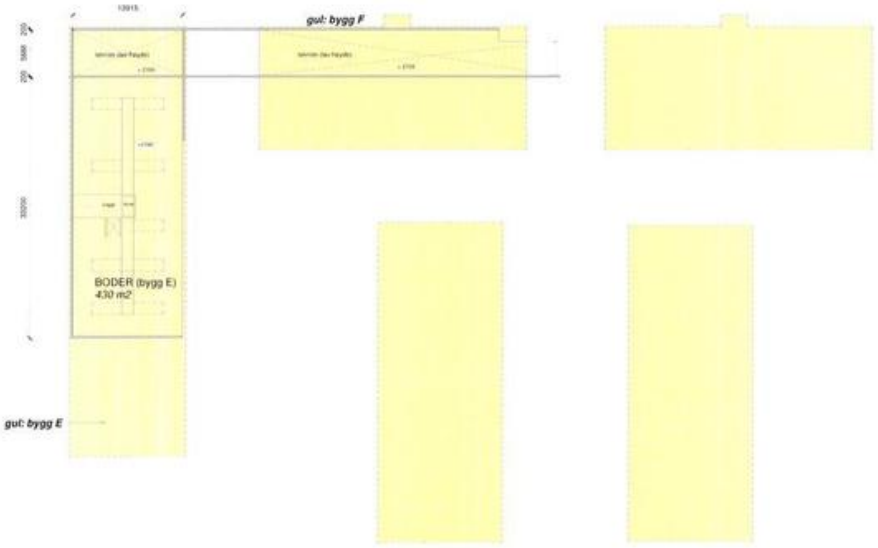
ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

PLAN 1.ETG

A EF 11-0 A 010 A

E-03



A EF 11-0 A U10

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

Selvaag Bolig Vestfold

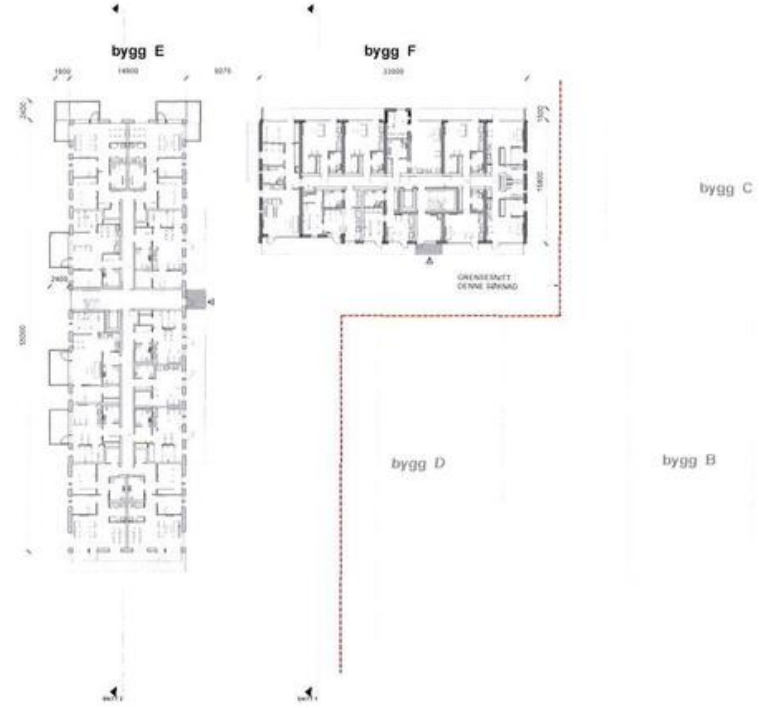
ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

PLAN U ETG

A EF 11-0 A U10 A

E-04



A EF 11-0 A 020

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

Selvaag Bolig Vestfold

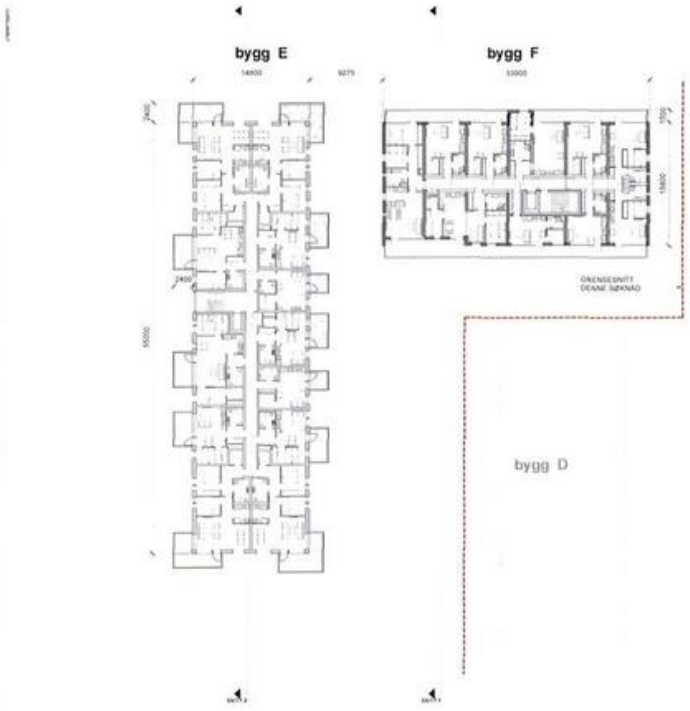
ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

PLAN 2-ETG - OVERSIKTSTEGNING

A EF 11-0 A 020 A

E-05



A EF 11-0 A 030

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

Tønsberg

Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitektur as

RAMMESØKNAD A1

PLAN 3-6 ETG - OVERSIKTSTEGNING

A EF 11-0 A 030 A

E-09



A EF 11-0 A 070

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

Tønsberg

Selvaag Bolig Vestfold

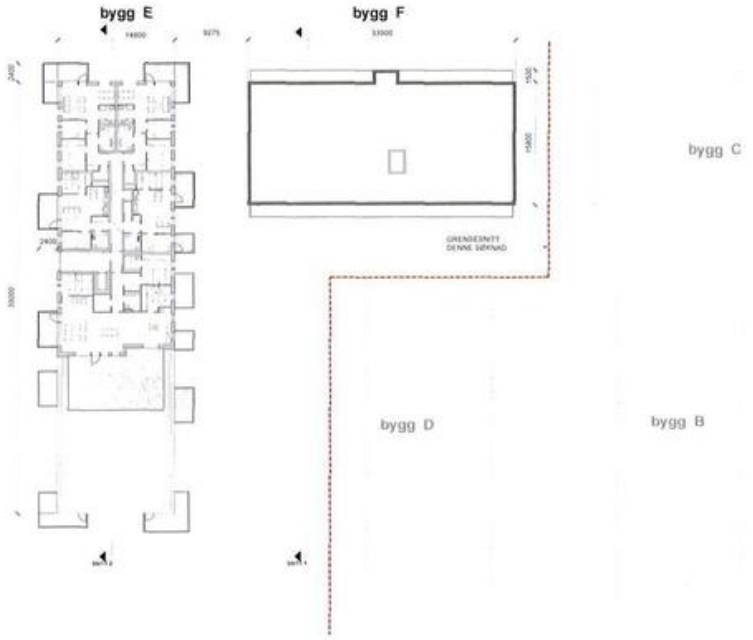
ARCASA arkitektur as

RAMMESØKNAD A1

PLAN 7 ETG BYGG E

A EF 11-0 A 070 A

E-06



A EF 11-0 A 040

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

Selvaag Bolig Vestfold

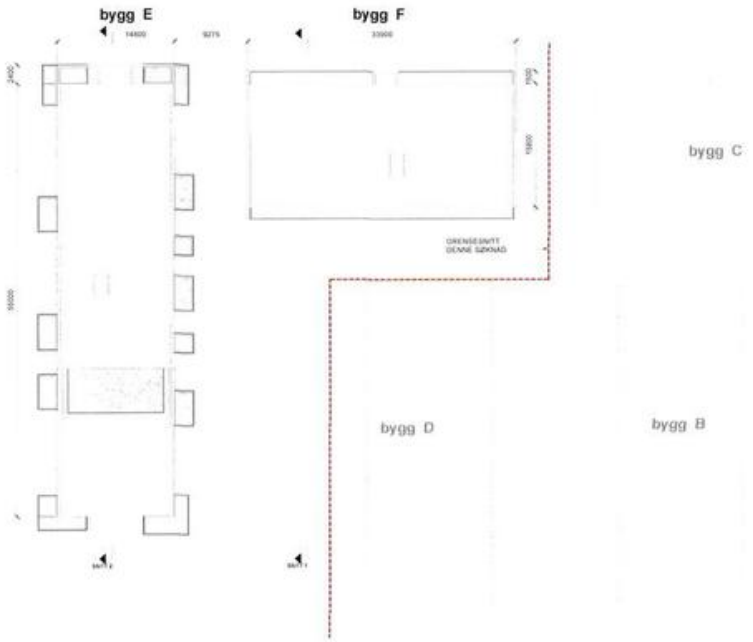
ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

PLAN 7.ETG - OVERSIKTSTEGNING

A EF 11-0 A 040 A

E-07



A EF 11-0 A 050

Kaldnes felt G/ Bygg E & F

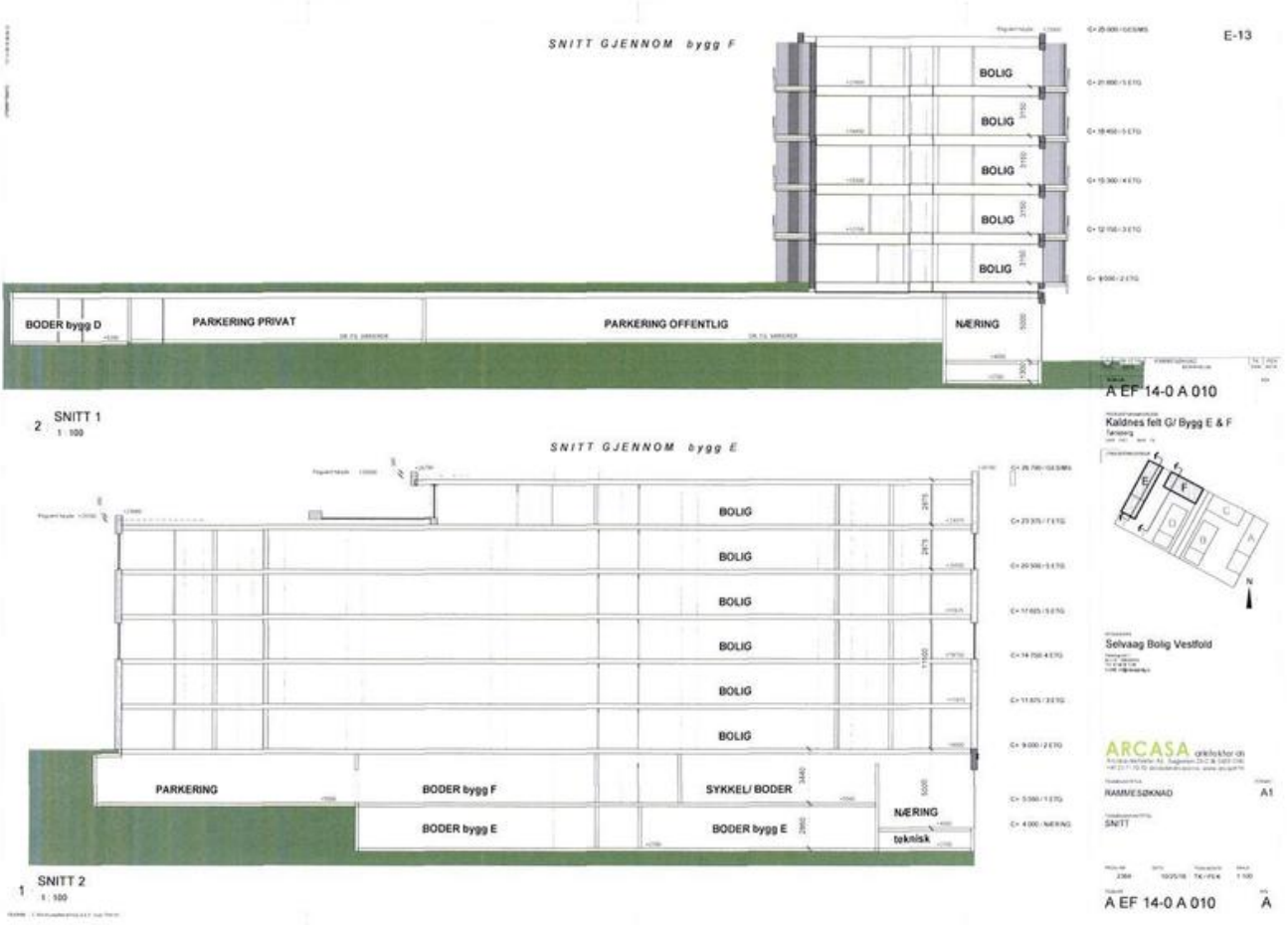
Selvaag Bolig Vestfold

ARCASA arkitekter as

RAMMESØKNAD A1

TAKPLAN - OVERSIKTSTEGNING

A EF 11-0 A 050 A


SNITT GJENNOM bygg F
E-13
BOLIG
BOLIG
BOLIG
BOLIG
BOLIG
BODER bygg D
PARKERING PRIVAT
PARKERING OFFENTLIG
NÆRING
A EF 14-0 A 010
2 SNITT 1
1 : 100
SNITT GJENNOM bygg E
Kaldnes felt G/ Bygg E & F
BOLIG
BOLIG
BOLIG
BOLIG
BOLIG
BOLIG
Selvaag Bolig Vestfold
ARCASA
PARKERING
BODER bygg F
SYKKEL/ BODER
NÆRING
teknisk
BODER bygg E
BODER bygg E
RAMMESØKNAD
A1
SNITT
A EF 14-0 A 010
A
1 SNITT 2
1 : 100

Tegnforklaring

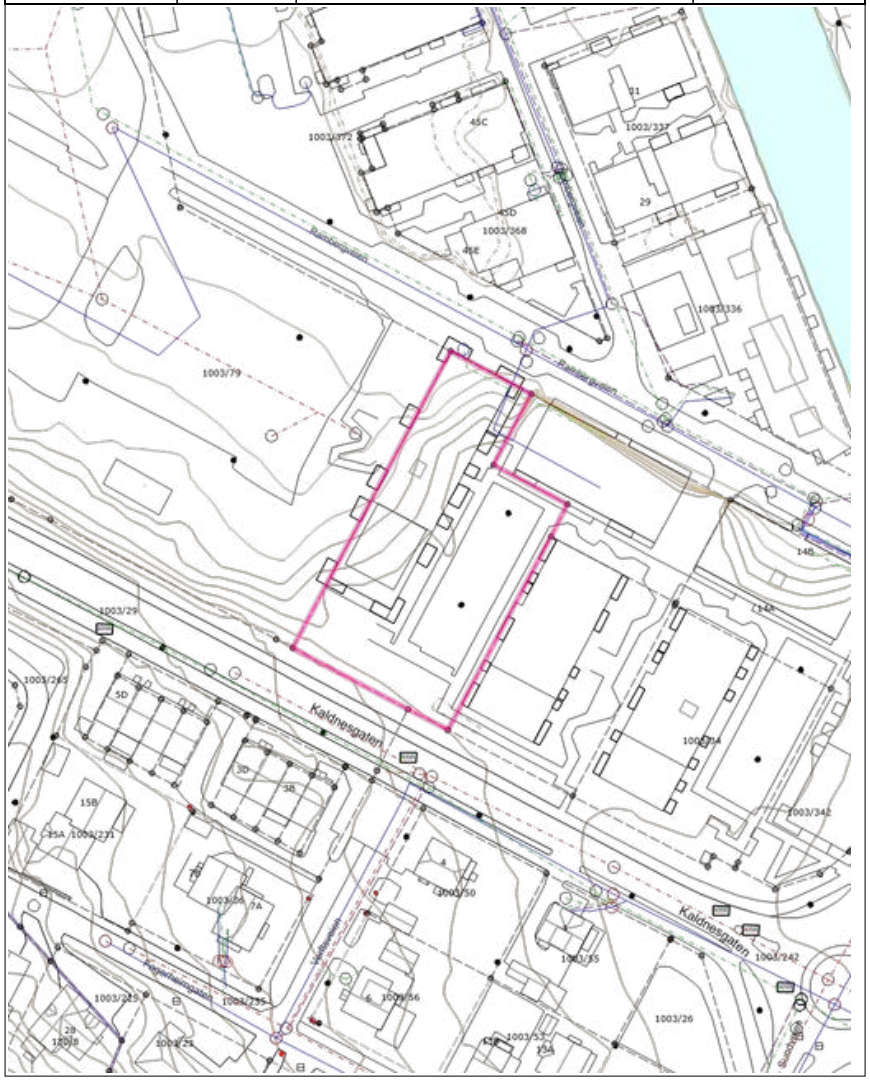
- Brannventil
- Kum - annen eier
- Avløp felles
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Fettutskiller
- Sandfangskum
- Overvannsledning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

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 351	Fnr: 0	Snr: 44
Adresse:	Rambergveien 20A 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



VIB Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

13.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1003/351/0/44
Adresse: Rambergveien 20A,
3115 TØNSBERG

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Dagbok nr. 7663 29 DES. 1977
Tønsberg sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Bjergulv Evensen, f.nr. 161207-33358 Rambergveien 28 B, Tønsberg, Kaldnes Mek. Verksted A/S og Tønsberg kommune vedtar herved betingelsene for utkjørsel fra Rambergveien 28 B til Fylkesvei Z-428, hvorved tidligere utkjørsel ikke skal benyttes.

Erklæringen blir å tinglyse på Rambergveien br. 1,2,5, 8,10,12,14,16, 18,20,21, 22,24,25,26, 28,29,30,31, 32,34,35 og 4, 6, 28 B, 32 B og 34 B. Matr. nr. 403 og 404 (gategrunn Rambergveien, Een del av Munkerekkveien" og "en parsell av Munkerekkveien".

1. Selskapet overtar kommunens ansvar for vedlikehold og brøyting av offentlige veier og for adkomst for boligene innenfor det inngjerdede område.
2. Selskapet overtar på samme måte ansvaret for parsell av Munkerekkveien nord for Fylkesvei 428, og for adkomst for eiendommene Rambergveien 28 B og 34 og Munkerekkveien 8 over nevnte veiparsell til og fra Fylkesveien.
3. De tre nevnte boligeiendommer gis midlertidig adkomst til Fylkesveien over nevnte parsell av Munkerekkveien. Veiparsellen stenges for all annen kjørende trafikk.
4. Avkjørsel-tillatelsen bortfaller dersom Kaldnes Mek. Verksted A/S eventuelt erverver de tre eiendommene.
5. Disse vilkår tinglyses på de tre eiendommers grunnboksblad.

Tønsberg, den 5. sept. 1977 — Tønsberg, den 29. august 1977

Bjergulv Evensen (sign)
S.Evensen

Per Anker Nilsen (sign)
Kaldnes Mek. Verksted A

Tønsberg, den 18 august 1977

E. Carlsen (sign)
Tønsberg kommune

Riktig gjenpart bekreftes:
Harald Krogh-Hansen
advokat

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0170/23
Vår referanse: 3319867/22612164
Bestilling: C3 2023-10-11 (6) 96

Dato
11.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7663	91	29.12.1977	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	20	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KOPI

Doknr: 1010000 Tinglyst: 18.08.2021
STATENS KARTVERK

Lede AS
PB. 80, 3901 Porsgrunn
Org.nr. 979 422 679

AVTALE

vedrørende
rettighet for **Nettstasjon** i rom i bygg

(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

LEDE AS
(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

Kaldnes Brygge AS
(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr. 1003, bnr. 351 og gnr. 1003 bnr. 79 i 3803 TØNSBERG kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

1. **Nettselskapets rettigheter og plikter**
   a. **Overordnet beskrivelse**

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stetsevarig (tidsuavgrenset) stående en Nettstasjon i rom i bygg på Eiendommen. Med Nettstasjon menes et rom for transformator og andre komponenter i distribusjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg og installasjoner. Nettstasjonen kan også benyttes til ekomanlegg.

Avtalen omfatter rett til å etablere Nettstasjonen, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og alt arbeid som herved står i forbindelse. I tillegg gis Nettselskapet rett til nødvendig tilkomst over Eiendommen og adkomst inn i bygget. Adkomst må til enhver tid være tilfredsstillende som rømningsvei fra Nettstasjonen og god nok til at store komponenter i Nettstasjonen skal kunne byttes ut.

Rundt nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å plassere nettstasjoner i tilstøtende rom for varig opphold eller montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Dersom anbefalingen ikke følges, påtar ikke Nettselskapet seg noe ansvar for utbedring som følge av elektromagnetiske felter.

Nettselskapet har ansvar for innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet Nettstasjonen er plassert i. Grunneier har ansvar for at bygget for øvrig er tilfredsstillende vedlikeholdt, slik at Nettstasjonen ikke utsettes for negative ytre påvirkninger og skader.

   b. **Tiltaket**

Nettstasjonen skal plasseres i bygget slik angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Nettstasjonen:

a) Størrelse rom: 28kvm
b) Trasélengde kabler ca.: 50m
c) Trasébredde kabler ca.: 1m
d) Overdekning kabler ca.: 0,8m

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

   c. **Varslingsplikt**

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, ombygging eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

   d. **Opprydding og utbedring**

Nettselskapet skal rydde opp og om nødvendig foreta utbedringer av det som på Eiendommen/bygget blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved etablering av Nettstasjonen, samt senere arbeid som nevnt under punkt a.

   e. **Anleggsskader**

Dersom Nettselskapet påfører Eiendommen/bygget skader, under eller etter første gangs etablering av Nettstasjonen, skal Nettselskapet yte erstatning i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler i den utstrekning Grunneier eller blir påført et økonomisk tap. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får dekket gjennom en eventuell erstatning nevnt under punkt 3, eller Nettselskapet foretar utbedring i tråd med punkt d ovenfor.

Avtale om rettigheter for Nettstasjon i rom i bygg. Nettstasjonsnr: NS7074 Adresse:Rambergveien 20

Signaturfelt for grunneier (evt. flere grunneiere)

Vennligst signer med blå penn.
Ved signatur på vegne av offentlige myndigheter må også stempel påføres.

Grunneier nr. 1.

Oslo ..... den 07.05.2021

Signatur grunneier

Erich Holte
Navn med blokkbokstaver

010371 [redacted] / 97159 9019
Personnr. / foretaksnr.

Tønsberg ..... den 17/6-2021

Unn Heidi Løvli
Lede AS

Foretaksnummer 979 422 679

Grunneier nr. 2

Oslo ..... den 18.05.2021

Signatur grunneier

Øystein Klungland
Navn med blokkbokstaver

~~Øystein Klungland~~
010774 [redacted]
Personnr. / foretaksnr.

Grunneiers kontonummer: .....

Lede behandler personopplysninger i henhold til enhver tid gjeldende lovgivning.
Du kan lese vår personvernerklæring på www.lede.no

Avtale om rettigheter for Nettstasjon i rom i bygg. Nettstasjonsnr: NS7074 Adresse:Rambergveien 20

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier beholder eiendomsrett til Eiendommen, og kan fritt disponere denne med de begrensninger som følger av denne Avtalen.

Nettselskapet har anledning til å nekte bygningsmessige endringer som begrenser eller er til hinder for adkomst eller medfører dårligere ventilasjonsforhold i Nettstasjonen. Videre skal det ikke uten samtykke oppføres noen form for bygning/innretning, eller foretas sprenging, graving, planting av trær massetilførsel eller lignende, nærmere enn 1 meter fra kabelanleggets ytterste kant.

Dersom Nettselskapet gir tillatelse til slik bygning/innretning eller arbeid som beskrevet i forrige avsnitt, skal Grunneier bekoste alle eventuelle tiltak, endringer og utbedringer som må utføres.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt. Grunneier skal for øvrig ikke utføre annet arbeid på Eiendommen som kan medføre skade på Nettstasjonen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om alt arbeid på Eiendommen eller i bygget som kan få negativ påvirkning på Nettstasjonen, slik som men ikke begrenset til sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygningsmessige endringer og lignende.

Nettselskapet vil deretter vurdere nødvendige sikkerhetsmessige tiltak, slik som kabelpåvisning og overvåking av arbeid nær Nettstasjonen. Nettselskapet dekker egne kostnader ved å anvise sikkerhetstiltaket. Arbeidet kan under enhver omstendighet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept.

c. Skade på Nettstasjonen

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Nettstasjonen.

3. Erstatning

Det ytes ikke erstatning for de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale.

4. Flytting

Flytting/endring av Nettstasjonen kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering. Dette gjelder også midlertidig flytting/endring av Nettstasjonen.

5. Lovvalg og verneting

Forhold som ikke lar seg løse gjennom herværende avtale, reguleres av lov om servitutter, LOV-1968-11-29, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne. For øvrig vedtar Partene Eiendommens hjemting som rett verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

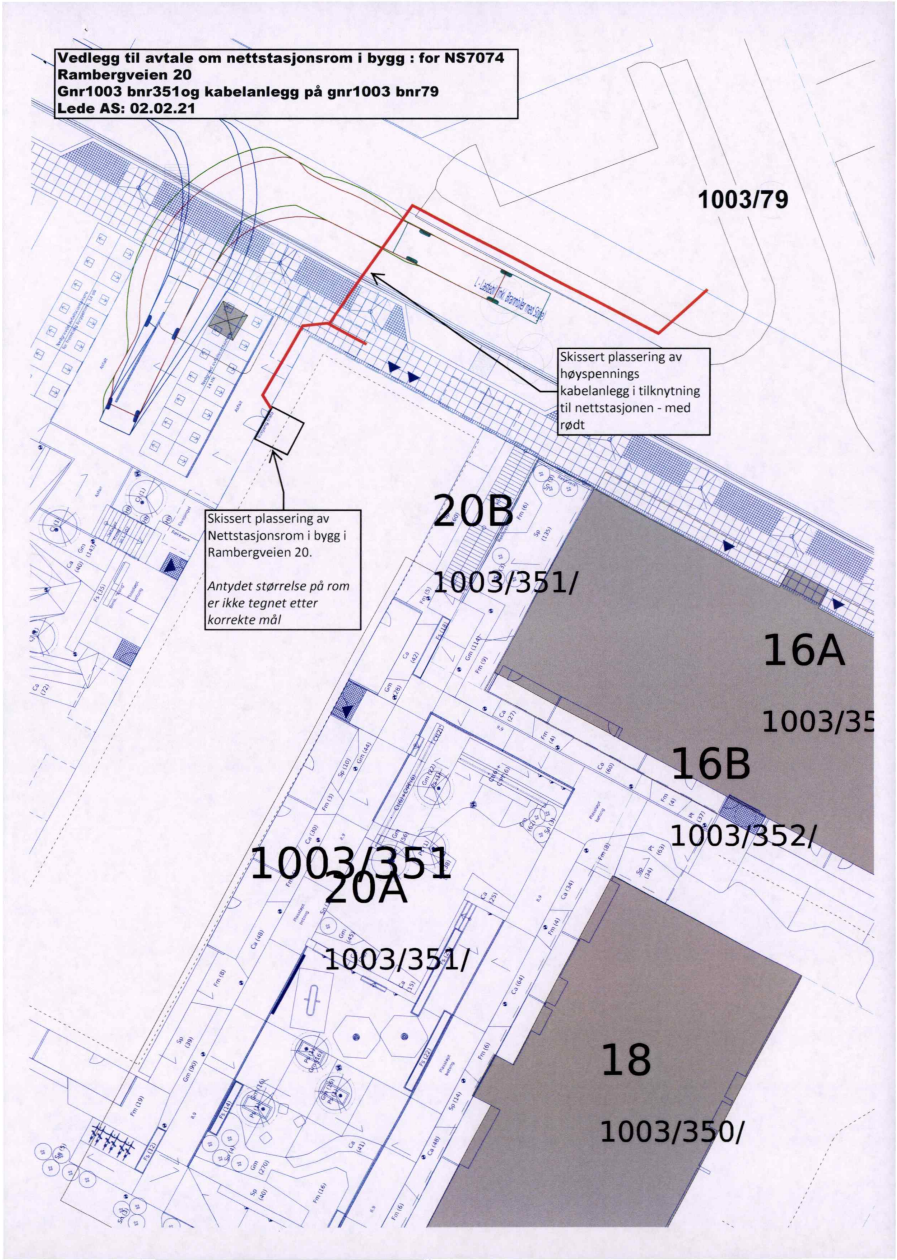
6. Tinglysning

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

7. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert 02.02.21 med inntegnet Nettstasjon


Vedlegg til avtale om nettstasjonsrom i bygg : for NS7074
Rambergveien 20
Gnr1003 bnr351og kabelanlegg på gnr1003 bnr79
Lede AS: 02.02.21
1003/79
Skissert plassering av høyspennings kabelanlegg i tilknytning til nettstasjonen - med rødt
Skissert plassering av Nettstasjonsrom i bygg i Rambergveien 20.
Antydet størrelse på rom er ikke tegnet etter korrekte mål
20B
1003/351/
16A
1003/35
16B
1003/352/
1003/351
20A
1003/351/
18
1003/350/

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562185/16108471
Bestilling: C3 2021-07-07 (7) 52

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1095204	200	5.10.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BRUKSRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	79	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Gnr. 1003 bnr 352 i Tønsberg kommune har rett til bruk av førtisyv – 47 – stk. boder beliggende på fellesareal på gnr 1003 bnr 351 i Tønsberg kommune, med tilhørende rett til adkomst gjennom gnr 1003 bnr 351 i Tønsberg kommune. Gnr. 1003 bnr 352 i Tønsberg kommune skal dekke alle kostnader forbundet med disse bodene.

Gnr. 1003 bnr. 350 i Tønsberg kommune har rett til bruk av sekstien – 61 – boder i bodanlegg beliggende på gnr 1003 bnr 358 i Tønsberg kommune.
Gnr. 1003 bnr. 351 i Tønsberg kommune har rett til bruk av tolv – 12 – boder beliggende i garasjeanlegg på gnr. 1003 bnr 358 i Tønsberg kommune.
Alle kostnader forbundet med bodene skal dekkes av den respektive bruksrettshaver.

4. Bruksrett til sykkelparkering

Gnr. 1003 bnr. 350 og 352 i Tønsberg kommune har bruksrett til felles sykkelparkering beliggende på fellesareal på gnr 1003 bnr 351 i Tønsberg kommune. Gnr. 1003 bnr. 350 og 352 i Tønsberg kommune har rett til adkomst gjennom kjeller/underetasje gnr 1003 bnr 351 i Tønsberg kommune til felles sykkelparkering. Gnr 1003 bnr 350, 351 og 352 i Tønsberg kommune, har plikt til å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av sykkelparkeringen, basert på antall boligseksjoner på hvert gnr/bnr.

5. Felles anlegg for søppelhåndtering m.v. på gnr 1003 bnr 79 i Tønsberg kommune

Gnr. 1003 bnr 350, 351 og 352 i Tønsberg kommune har rett til bruk av felles anlegg for søppelhåndtering som etableres på gnr 1003 bnr 79 i Tønsberg kommune, eller på parsell fradelt fra denne. Kostnader til drift og vedlikehold av anlegget fordeles forholdsmessig mellom de ulike gnr/bnr i henhold til antall boligseksjoner på hvert gnr/bnr.

Gnr. 1003 bnr 350, 351 og 352 i Tønsberg kommune har rett til felles bruk av og adkomst over del av gnr 1003 bnr 79 i Tønsberg kommune som vist innenfor blå ramme på vedlagte kartskisse (vedlegg 1). Kostnader til drift og vedlikehold av arealet fordeles forholdsmessig mellom de ulike gnr/bnr i henhold til antall boligseksjoner på hvert gnr/bnr, med mindre Tønsberg kommune overtar arealet til eierskap, drift og vedlikehold. Ved videre utbygging av området, kan fremtidige gnr/bnr gis tilsvarende rettigheter og plikter for det samme arealet.

6. Gjensidig rett til adkomst og bruk på felles utomhusarealer

Gnr. 1003 bnr. 350, 351 og 352 i Tønsberg kommune har gjensidig rett til adkomst over og bruk av utomhus fellesarealer beliggende på Gnr. 1003 bnr. 350, 351 og 352 i Tønsberg kommune. Bruken skal ikke være til fortrengsel for eller sjenanse for andre brukere. Fellesarealene er vist innenfor rød ramme på vedlagte kartskisse (vedlegg 2).

Gnr. 1003 bnr. 350, 351 og 352 i Tønsberg kommune skal betale andel av kostnader til drift og vedlikehold av utomhus adkomst- og fellesarealer basert på antall boligseksjoner på hvert gnr/bnr.

****

Rett kopi bekreftes
ERLEND ROLLES
Advokat
MNA

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
950 611 839
org.nr./fødselsnr.

Rekvirent:
Kaldnes Brygge AS, org. nr. 971 589 019
c/o Selvaag Bolig ASA
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

Doknr: 1095204 Tinglyst: 05.10.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

1. Adkomstretter

Gnr. 1003 bnr. 350, 351 og 352 i Tønsberg kommune, har rett til adkomst til og gjennom gnr. 1003 bnr. 358 og 359 i Tønsberg kommune.

Gnr 1003 bnr 350, 351, 358 og 359 i Tønsberg kommune har rett til adkomst over gnr 1003 bnr 352 i Tønsberg kommune.

Gnr 1003 bnr 359 i Tønsberg kommune skal sørge for drift og vedlikehold av innkjøring over gnr 1003 bnr 34, 349, 350 og 352, alle i Tønsberg kommune i område markert med blått på vedlagte kartskisse, vedlegg 1.

Gnr 1003 bnr 358 i Tønsberg kommune skal sørge for drift og vedlikehold av port og innkjøring over gnr 1003 bnr 34 og bnr 350 til gnr 1003 bnr 358, i område markert med rødt på vedlagte kartskisse, vedlegg 1.

2. Teknisk infrastruktur

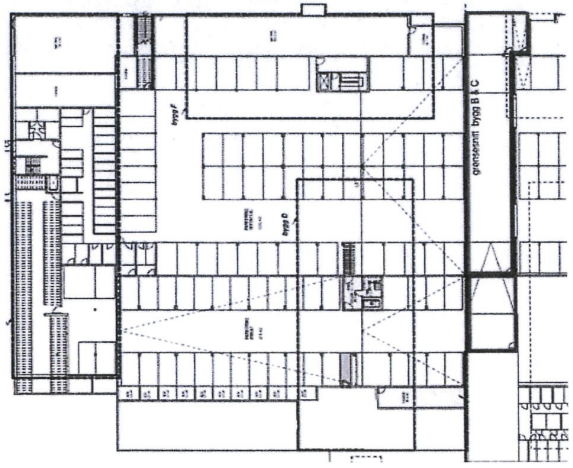
Gnr 1003 bnr 350, 351, 352, 358 og 359, alle i Tønsberg kommune har evigvarende gjensidig rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger/rør og andre installasjoner på/gjennom hverandres gnr/bnr, herunder i felles tekniske rom. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger/rør og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utføring av drift og vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av ledninger/rør og andre installasjoner dekkes av den som eier/bruker ledningene eller installasjonene.

3. Bruksrett til boder

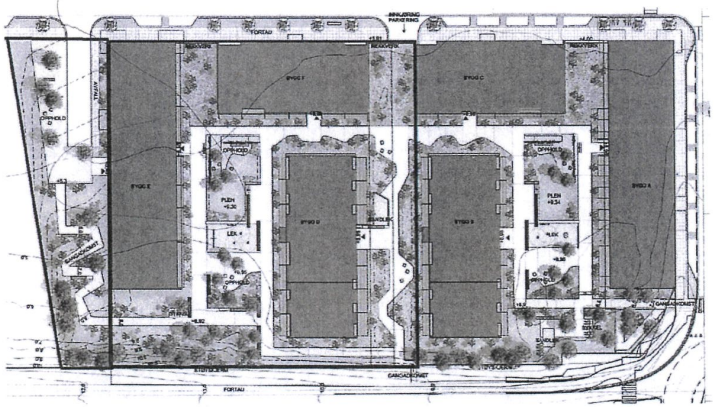
Gnr. 1003 bnr 352 i Tønsberg kommune har rett til bruk av tre – 3 – stk. boder beliggende på gnr 1003 bnr 359 i Tønsberg kommune, med tilhørende rett til adkomst gjennom gnr 1003 bnr 359 i Tønsberg kommune. Gnr. 1003 bnr 352 i Tønsberg kommune skal dekke alle kostnader forbundet med bodene.

Rett kopi bekreftes
ERLEND ROLLES
Advokat
MNA

Vedlegg 1: Kartskisse vedlikeholdsansvar garasjeinnkjøring



Vedlegg 2: Kartskisse felles utomhusarealer



Kostnadsfordeling i henhold til denne erklæringen skal besørges i samarbeid mellom de gnr/bnr som er gitt de ulike rettigheter og forpliktelser i henhold til denne erklæringen. Dersom et av gnr/bnr krever det, skal det etableres en driftsforening/velforening som skal besørge drift, vedlikehold og kostnadsfordeling. Samtlige av Eiendommene plikter i så fall å delta i driftsforeningen/velforeningen.

7. Tinglysing

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 1003 bnr. 79, 350, 351, 352, 358 og 359, alle i Tønsberg kommune.

Tønsberg 03.10.2017

Kaldnes Brygge AS, org. nr. 971 589 019

e.f. Karianne Hoffart
Advokat

Ren kopi bekreftes
ERLEND RØLLES
Advokat
MNA

Ren kopi bekreftes
ERLEND RØLLES
Advokat
MNA

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562181/16108451
Bestilling: C3 2021-07-07 (4) 45

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2573	91	5.3.1998	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	79	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TØNSBERG NÆRINGSUTVIKLING AS

P.O.Box 2011-Postterminalen
N-3103 Tønsberg, Norway
Telefon: 33 37 67 00
Telefax: 33 31 87 73
Bank konto: 6263.05.96454
Kreditkassen, Tønsberg
ENR 971589019

Tønsberg Byrett
Postboks 2013

3103 TØNSBERG

REGISTRERT
05 MAR 1998
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 2573

Att. : Tinglysingsavdelingen

DERES REF.	VÅR REF.	TØNSBERG,
	B-P/	2. februar 1998

E R K L Æ R I N G

Vi gir med dette adkomstrett for gbnr. 1003/297 over vår eiendom gbnr. 1003/79.

Den tinglyste adkomstrett kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg Kommune.

Med vennlig hilsen
Tønsberg Næringsutvikling AS

Erik Carlsen
Styreformann

Doknr: 2573 Tinglyst 05.03.1998 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562183/16108461
Bestilling: C3 2021-07-07 (8) 45

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1122219	200	1.12.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	79	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent: Selvaag Bolig Vestfold AS, org. nr. 971 589 019
Postboks 13 Øvre Ullevn
0311 OSLO

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839

RETT KOPI BEKREFTES
Karianne Hoffart
Advokat

ERKLÆRING

Doknr: 1122219 Tinglyst: 01.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Bakgrunn og formål

Gnr 1003 bnr 79 i Tønsberg kommune er en utviklingseiendom hvor det planlegges oppført boligblokker med underliggende garasjekjellere. Utviklingen skal skje i flere trinn. Flere av de fremtidige garasjekjellerne er planlagt å utgjøre ett sammenhengende garasjeanlegg, med blant annet felles nedkjøringsrampe.

Formålet med denne erklæringen er å regulere nødvendige rettigheter knyttet til utbygging, adkomst og tekniske installasjoner i og gjennom garasjekjellerne i området.

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen

STATENS KARTVERK

2. Gjensidige rettigheter og forpliktelser

Selvaag Bolig Vestfold AS, org. nr. 971 589 019, som hjemmelshaver til gnr 1003 bnr 79 og gnr 1003 bnr 346 og gnr 1003 bnr 345, alle i Tønsberg kommune, erklærer følgende hva gjelder eiendommene:

- Garasjekjellere som etableres på gnr 1003 bnr 79 og parseller som fradeles fra denne, har rett til å bygge helt inntil og knytte seg til gnr 1003 bnr 345.

- Gnr 1003 bnr 346 og gnr 1003 bnr 79 i Tønsberg kommune og parseller som fradeles fra denne, har evigvarende rett til adkomst via felles nedkjøringsrampe og over og gjennom garasjekjeller beliggende på gnr 1003 bnr 345 i Tønsberg kommune. Adkomsten gjelder til fots og for kjøreadkomst for parkering i garasjekjellere som skal utvikles på gnr 1003 bnr 79 i Tønsberg kommune eller på parseller som fradeles fra denne.

- Fra ferdigstillelse av første garasjekjeller på gnr 1003 bnr 79 eller på parseller som fradeles fra denne, skal gnr 1003 bnr 79 eller parseller som fradeles fra denne, betale sin forholdsmessige andel av kostnadene knyttet til adkomstretten, basert på forholdsmessig antall parkeringsplasser i hele garasjeanlegget, slik det til enhver tid er bygget ut. Som kostnader knyttet til adkomstretten regnes kostnader knyttet til drift og vedlikehold av port(er), feiing/vask av kjørebanene, snørydding og kostnader til oppvarming og belysning og lignende felles kostnader.

- Gnr 1003 bnr 79 og parseller som fradeles fra denne og gnr 1003 bnr 346 har rett til å anlegge og ha liggende tekniske installasjoner i og til/fra felles teknisk rom beliggende i gnr 1003 bnr 345. Retten omfatter rett til adkomst til og bruk av nødvendige tekniske rom og

tilkomst til installasjonene for nødvendig drift og vedlikehold. Kostnader til tilknytning, etablering og vedlikehold, dekkes av den eller de eiendommer som eier og bruker installasjonene.

- Gnr 1003 bnr 79 og parseller som fradeles fra denne, gnr 1003, bnr 346 og gnr 1003 bnr 345, har gjensidig rett til etablering/tilknytning, drift og vedlikehold av fjernvarme-, vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og annen tekniske infrastruktur over hverandres eiendommer. Kostnader til tilknytning, etablering, drift og vedlikehold, dekkes av den eller de eiendommer som eier og bruker installasjonene. Dette punktet i erklæringen kan ikke slettes fra grunnboken uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr 1003 bnr 79, gnr 1003 bnr 346 og gnr 1003 bnr 345, alle i Tønsberg kommune.

Tønsberg, 16.11.2015,

Selvaag Bolig Vestfold AS, org.nr. 971 589 019

Baard Schumann

Halvard Kverne

RETT KOPI BEKREFTES

Marianne Hovart
Advokat



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562177/16108431
Bestilling: C3 2021-07-07 (4) 43

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11817	91	27.9.1995	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	1003	66	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Øyvind Aasbø

Kåre Moe

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Tønsberg, 6. februar 1995

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jørn O. Hagen
Ordfører

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Doknr: 11817 Tinglyst: 27.09.1995 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
27. 09.
TØNSBERG TINGRETT
DOKUMENT NR. 11817

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0704	Tønsberg	1003	54 (Sammenføyd med 1003 - 30)			
		"	66			
		"	67			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: ☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☒ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittlig. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 42.000,-førtitotusen00/100----------

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
95 06 11 83 9	Tønsberg kommune	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
~~91 50 78 97 4~~	~~Kaldnes AS~~	
95 27 51 19 0	Norsk Vekst AS	

6. Særskilte avtaler [5]

Eieren pliktet å avstå nødvendig ubebygget grunntil vei-utvidelse, fellesarealer, fellesanlegg og transformatorstasjon mot erstatning. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter Tv.mål.loven etter kommunens valg.
Kommunen har rett til å legge vann- og avløpsledninger over tomten uten erstatning til eieren. Det samme gjelder ledninger for el.strøm, telekommunikasjoner, gass m.m., i alle tilfeller mot istandsetting av tomten. Kommunen har rett til å foreta nødvendige reparasjoner og utbedringer av nevnte anlegg og har videre rett til adkomst over tomten for slikt arbeid.

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562184/16108466
Bestilling: C3 2021-07-07 (7) 28

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
467364	200	26.5.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT BRUKSRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	34	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

3. Bruksrett til bodanlegg

Gnr. 1003 bnr 349 har rett til bruk av bodanlegg beliggende på gnr 1003 bnr 34 i Tønsberg kommune, med adkomst fra gnr 1003 bnr 347 . Gnr. 1003 bnr 349 skal dekke alle kostnader forbundet med disse arealene.

4. Tinglysing

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 1003 bnr 34, gnr 1003 bnr 349, gnr 1003 bnr347, gnr 1003 bnr 348, gnr 1003 bnr 30 og gnr 1003 bnr 79, alle i Tønsberg kommune.

Tønsberg 22. April 2016

Kaldes Boligutvikling AS, org. nr. 998 409 993, hjemmelshaver til gnr. 1003 bnr 34, gnr 1003 bnr 349, gnr 1003 bnr 347 og gnr 1003 bnr 348, alle i Tønsberg kommune

Rune M. Thomassen

Selvaag Bolig Vestfold AS, org. nr. 971 589 019, hjemmelshaver til gnr 1003, bnr 30 og gnr 1003 bnr 79, begge i Tønsberg kommune, og gbnr 1003/348 i Tønsberg kommune.

Rune M. Thomassen

Rekvirent:
Kaldnes Boligutvikling AS, org. nr. 998 409 993
c/o Selvaag Bolig ASA
Postboks 13 Øvre Ullern
0311 Oslo

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839

Rettighetene er tinglyst i alle Belte seksjoner under bnr. 342.

Doknr: 467364 Tinglyst: 26.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

1. Adkomstretter

Gnr. 1003 bnr. 34 i Tønsberg kommune, har rett til adkomst gjennom gnr. 1003 bnr 348 til bodanlegg beliggende på gnr. 1003 bnr 34 i Tønsberg kommune.

Gnr 1003 bnr 342 i Tønsberg kommune, har rett til adkomst gjennom kjelleretasje på gnr 1003 bnr 34 til parkeringsanlegg på gnr 1003 bnr 342.

Gnr 1003 bnr 342 i Tønsberg kommune har rett til adkomst gjennom gnr 1003 bnr 347 til underetasje på gnr 1003 bnr 342.

Gnr 1003 bnr 34 og gnr 1003 bnr 349 har rett til adkomst gjennom gnr 1003 bnr 347 til bodanlegg på gnr 1003 bnr 34 og teknisk rom på gnr 1003 bnr 349.

Gnr. 1003 bnr 347 har rett til adkomst over gnr 1003 bnr 34 og gnr 1003 bnr 349.

Gnr. 1003, bnr 34, gnr 1003 bnr 342, gnr 1003 bnr 349, gnr 1003 bnr 347 , gnr 1003 bnr 348har rett til adkomst via felles nedkjøring over gnr 1003 bnr 330 og gnr 1003 bnr 79, som vist på vedlagte kartskisse (bilag 1). Adkomsten gjelder til fots og for kjøreadkomst for parkering i garasjekjellere. Adkomsten vil bli felles for senere utbygging på gnr 1003 bnr 30, gnr 1003 bnr 79 og gnr 1003 bnr 296, alle i Tønsberg kommune, eller parseller som fradeles fra disse. Kostnader knyttet til adkomstretten skal fordeles mellom brukerne i fellesskap, i henhold til gjeldende reglement/vedtekter.

2. Teknisk infrastruktur

Gnr 1003 bnr 34, gnr 1003 bnr 349 , gnr 1003 bnr 348 og gnr 1003 bnr 347 alle i Tønsberg kommune har evigvarende gjensidig rett til å etablere og ha liggende nødvendige ledninger og andre installasjoner på/gjennom hverandres gnr/bnr, herunder i felles tekniske rom. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utføring av drift og vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av ledninger og andre installasjoner dekkes av den som eier/bruker ledningene eller installasjonene.

Fint om du kan rette dette på erklæringen.

Beklager feilen.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely
SELVAAG BOLIG

Rune Magnus Thomassen
Daglig leder - Selvaag Bolig Vestfold as

Adr: Rambergveien 1 | Pb 3 | N-3119 Tønsberg
Mob: +47 98 28 73 90
mailto:rmt@selvaagbolig.no www.selvaagbolig.no | www.kaldnes.no

Følg utviklingen av Kaldnes Brygge på Facebook

From: morten.johnsen@tonsberg.kommune.no [mailto:morten.johnsen@tonsberg.kommune.no]
Sent: 27. mai 2016 11:29
To: Rune M. Thomassen <rmt@selvaagbolig.no>
Subject: Ad: RE: Re: Ad: Re: Ad: Kaldnes

Hei
Jeg har fått tilbakemelding fra Statens Kartverk v/ Kristine Belsvik tlf: 32118984 om at det er oppdaget en feil i erklæringen
vedr. punkt 1. Adkomstretter..... rett til adkomst via felles nedkjøring over gnr 1003 bnr 330 og.....
(1003/330 er utgått/ sammenslått)
Jeg mener det skal stå gbnr 1003/30 i stedet for 1003/330 i tråd med kartbilag 1.
Kan du sende en bekrefte på dette på e-post til belkri@kartverket.no, så retter hun det for oss?

Med vennlig hilsen

Morten Johnsen
Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Geodata

Fra: "Rune M. Thomassen" <rmt@selvaagbolig.no>
Til: "morten.johnsen@tonsberg.kommune.no" <morten.johnsen@tonsberg.kommune.no>,
Dato: 20.05.2016 17:03
Emne: RE: Re: Ad: Re: Ad: Kaldnes

---

nsen/KUT/TbgKom]

Kristine Belsby Bjertnæs

Fra: Rune M. Thomassen <rmt@selvaagbolig.no>
Sendt: 27. mai 2016 12:21
Til: Kristine Belsby Bjertnæs
Kopi: morten.johnsen@tonsberg.kommune.no
Emne: RE: RE: Re: Ad: Re: Ad: Kaldnes

Hei!
Viser til hyggelig telefonsamtale. Glippen ligger i ett 3 tall for mye i den ene setningen. Eiendommen er riktig benevnt lenger ned i teksten, så det gjelder kun 3 tallet markert med rødt under.

Gnr. 1003, bnr 34, gnr 1003 bnr 342, gnr 1003 bnr 349, gnr 1003 bnr 347 , gnr 1003 bnr 348 har rett til adkomst via felles nedkjøring over gnr 1003 bnr 330 og gnr 1003 bnr 79, som vist på vedlagte kartskisse (bilag 1). Adkomsten gjelder til fots og for kjøreadkomst for parkering i garasjekjellere. Adkomsten vil bli felles for senere utbygging på gnr 1003 bnr 30, gnr 1003 bnr 79 og gnr 1003 bnr 296, alle i Tønsberg kommune, eller parseller som fradeles fra disse. Kostnader knyttet til adkomstretten skal fordeles mellom brukerne i fellesskap, i henhold til gjeldende reglement/vedtekter.

Jeg bekrefter at erklæringen kan endres til følgende tekst:

Gnr. 1003, bnr 34, gnr 1003 bnr 342, gnr 1003 bnr 349, gnr 1003 bnr 347 , gnr 1003 bnr 348 har rett til adkomst via felles nedkjøring over gnr 1003 bnr 30 og gnr 1003 bnr 79, som vist på vedlagte kartskisse (bilag 1). Adkomsten gjelder til fots og for kjøreadkomst for parkering i garasjekjellere. Adkomsten vil bli felles for senere utbygging på gnr 1003 bnr 30, gnr 1003 bnr 79 og gnr 1003 bnr 296, alle i Tønsberg kommune, eller parseller som fradeles fra disse. Kostnader knyttet til adkomstretten skal fordeles mellom brukerne i fellesskap, i henhold til gjeldende reglement/vedtekter.

For Kaldnes boligutvikling as

Med vennlig hilsen/Yours sincerely
SELVAAG BOLIG

Rune Magnus Thomassen
Daglig leder - Selvaag Bolig Vestfold as

Adr: Rambergveien 1 | Pb 3 | N-3119 Tønsberg
Mob: +47 98 28 73 90
mailto:rmt@selvaagbolig.no www.selvaagbolig.no | www.kaldnes.no

Følg utviklingen av Kaldnes Brygge på Facebook

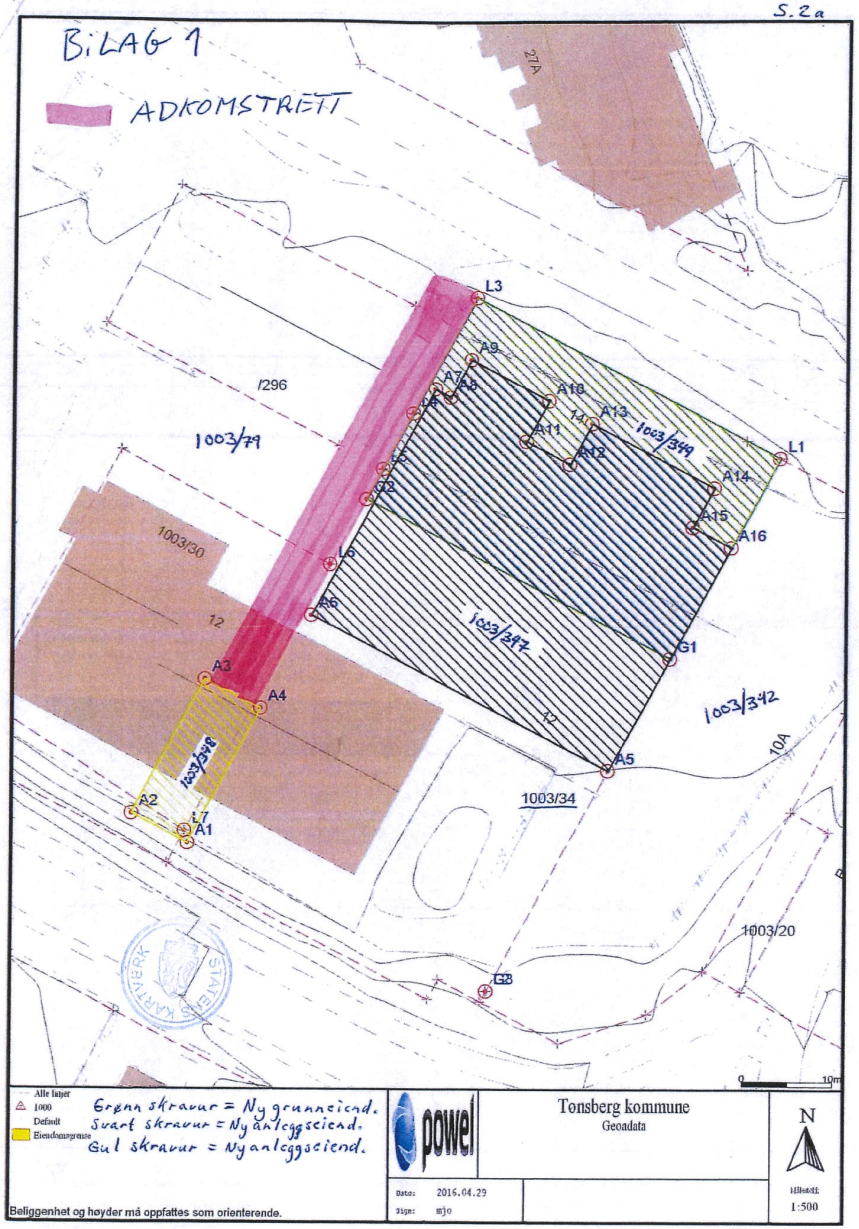
From: Rune M. Thomassen
Sent: 27. mai 2016 12:09
To: 'belkri@kartverket.no' <belkri@kartverket.no>
Cc: 'morten.johnsen@tonsberg.kommune.no' <morten.johnsen@tonsberg.kommune.no>
Subject: RE: RE: Re: Ad: Re: Ad: Kaldnes

Hei!
Viser til mail nedenfor fra Morten Johnsen. Det er en feil i erklæringen, og riktig gårds og bruksnummer er 1003/30.

S.2a

BILAG 1

ADKOMSTRETT



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562180/16108446
Bestilling: C3 2021-07-07 (4) 59

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13077	91	23.10.1995	ERKLÆRING/AVTALE KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	20	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vegvesenet bekoster i tillegg oppsetting av ny mur og nytt flettverksgjerde m/gangport til GS-vegen.
For avståelse av grunn fra gbnr. 1003/20 inkludert 3 store lindetrær, betaler Vegvesenet et vederlag som rund sum stor kr 5.500,-.
For avståelse av grunn fra gbnr. 1003/60 inkludert 4 store lindetrær, betaler Vegvesenet et vederlag som rund sum stor kr 10.000,-.
For avståelse av grunn fra gbnr. 1003/30 inkludert vegetasjon, betaler Vegvesenet et vederlag som rund sum stor kr 8.000,-.
For avståelse av grunn fra gbnr. 1003/28 betaler vegvesenet et vederlag som rund sum stor kr 2.000,-.

Samlet erstatning for ovennevnte 5 eiendommer blir som rund sum stor kr 45.500,- kronerførtifemtusenfemhundre 0/00.

Erstatningen overføres kontonr.: 7176.05.57697

Erstatningen skal dekke alle påregnelige skader og ulemper i forbindelse med avståelsen, veganlegget og den ferdige veg.

3. UTBETALING

Vegvesenet foretar oppgjør på grunnlag av kontrakten når kontrakten er underskrevet.

4. OPPMÅLING OG GRENSEMERKING

Oppmåling og grensemerking vil bli foretatt etter bestemmelsene i lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven).

5. TILTREDELSE

Vegvesenet kan ta grunnen i bruk når denne kontrakt er underskrevet.

6. ANDRE KONTRAKTSVILKÅR

A Over eiendom 1003/33 klausuleres det frisiktson til egen avkjørsel (3x30)m som vist på reguleringsplan.

a) Innenfor frisiktsonen kan det ikke være sikthind de vekster, gjerder eller andre innretninger som er høyere enn 0,8 m ove tøtende vegers nivå. Flettverksgjerde inntil 0,8 m over GS-vegnivå, s vanlige jordbruksvekster tillates.

95.09.06

Statens vegvesen
Vestfold
Vegkontoret

REGISTRERT
TØNSBERG BYRETT 23 OKT. 1995
Dagboknr. 13077

KJØPEKONTRAKT

334-FV428 T65

Mellom vegsjefen i Vestfold fylke på vegne av Tønsberg kommune som kjøper, og Norsk Vekst AS som hjemmelshaver av gnr. 1003, bnr. 33, 20, 60, 30 og 28 i Tønsberg kommune som selger, er inngått følgende kjøpekontrakt.

1. AVSTÅELSE

Undertegnede hjemmelshaver avstår de deler av eiendommene som i henhold til reguleringsplan godkjent av Fylkeskommunen 24. april 1995 samt påvisning i marka 1. september 1995, medgår til bygging av gang/sykkelveg langs fylkesveg 428, parsell Banebakken - Solveien - Kaldnesgaten, jfr. vedlagte tegn. nr. W 4 og W 5. Aktuelle eiendommer er også regulert til industri/isolasjonsbelte i reguleringsplan for industriområde Kaldnes stadfestet 10. januar 1986.

Kontrakten gjelder:

a) Avståelse av eiendom:

Gbnr. 1003/33	ca. 70 m2 hagegrunn, an-/omlegging av ny avkjørsel til Sundvn. i nordvest samt frisiktklausulering (3x30) for denne. Se pkt 6 A.
Gbnr. 1003/20	ca. 80 m2 isolasjonsbelte/industri.
Gbnr. 1003/60	ca. 140 m2 isolasjonsbelte/industri.
Gbnr. 1003/30	ca. 190 m2 isolasjonsbelte/industri.
Gbnr. 1003/28	ca. 95 m2 isolasjonsbelte.

Grunnen avstås til innerkant av topp ny mur eller 1.0 meter utenfor fyllingsfot for gang/sykkelvegen.

Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger vil bli utført og bekostet av Vegvesenet. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår. Omleggingen fører ikke til noen endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.

2. ERSTATNING

Det er enighet om følgende erstatninger:

Doknr: 13077 Tinglyst: 23.10.1995 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For avståelse av grunn fra gbnr. 1003/33 inkludert ca. 25 meter lindehekk og nærføringsulempe, betaler Vegvesenet et vederlag som rund sum stor kr 20.000,-

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

b) Frisiktsonen beslaglegger en trekant som angis med målet (3x30)m. Det første tallet angir avstand fra indre GS-vegkant og inn i avkjørselen. Det andre tallet angir avstanden fra nevnte punkt i GS-veg og til midten av GS-veg i begge retninger.

B Midlertidig bruksrett

Vegvesenet gis midlertidig rett til å grave noe lenger inn på eiendommene enn det grunnervervet tilsier i forbindelse med utgraving for oppføring av ny mur samt tilrettelegging for anlegg av superlette masser i fylling mot eiendommene. Der det er nødvendig for anlegget å benytte arealet på deler av eiendommene som ikke erverves, vil Vegvesenet sørge for midlertidige faste gjerder. Vegvesenet forplikter seg til å tilbakefylle masser bak muren og tilså dette arealet samt rette opp eventuelle "sår" i grunnen der vi er inne med tyngre maskiner. Dersom ytterligere vegetasjon eller lignende blir skadet , utover det som er ervervet, skal tilleggserstatning avtales.

Oslo den 25/9 1995
Etter fullmakt
Arvind Aasrud
for Norsk Vekst AS

Tønsberg, den 6/9 1995
Etter fullmakt
Jan E. Gravningen
Jan E. Gravningen

STATENS KARTVERK

95.09.06

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562173/16108411
Bestilling: C3 2021-07-07 (4) 53

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7547	91	22.12.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	20	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 7547

Tønsberg sorenskriverembete

22 DES. 1977

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Håkon Johannessen, f.nr. [illegible], Rambergvn. 36, Tønsberg, Kaldnes Mek. Verksted A/S og Tønsberg kommune vedtar herved betingelsene for utkjørsel fra Rambergveien 36 til Fylkesvei Z-428, hvorved tidligere utkjørsel ikke lenger skal benyttes.

Erklæringen blir å tinglyse på Rambergveien nr. 1,2, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32 B, 34 B, 36, 32, 34, 35 og Matrikkel nr. 403 og 404 (gategrunn Rambergveien) "En del av Munkerekkveien" og "En parsell av Munkerekkveien.

1. Selskapet overtar kommunens ansvar for vedlikehold og brøyting av offentlige eveier og for adkomst for boligene innenfor det inngjerdede område.
2. Selskapet overtar på samme måte ansvaret for parsell av Munkerekkveien nord for Fylkesvei Z-428, og for adkomst for eiendommene Rambergveien 28 B og 36 og Munkerekkveien 2 over nevnte veiparsell til og fra Fylkesveien.
3. De tre nevnte boligeiendommer gis midlertidig adkomst til Fylkesveien over nevnte parsell av Munkerekkveien. Veiparsellen stenges for all annen kjørende trafikk.
4. Avkjørsel-tillatelsen bortfaller dersom Kaldnes Mek. Verksted A/S eventuelt senere erverver de tre eiendommene.
5. Disse vilkår tinglyses på de tre eiendommers grunnboksblad.

Tønsberg den 5. sept. 1977

Håkon Johannessen, sign.

Tønsberg, den 29. aug. 1977

Per Anker-Nilsen (sign)
Kaldnes Mek. Verksted A/S

Tønsberg, den 18. aug. 1977

E. Carlsen (sign)
Tønsberg kommune

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Riktig utskrift bekr eftes:

Harald Krogh-Hansen
advokat

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562172/16108406
Bestilling: C3 2021-07-07 (4) 52

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7546	91	22.12.1977	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	20	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 7516
Tønsberg sorenskriverembete 22 DES. 1977

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Olaf Krognes, f.nr. [illegible], Munkerekkveien 2, Tønsberg, Kaldnes Mek. Verksted A/S og Tønsberg kommune vedtar herved betingelsene for utkjørsel fra Munkerekkveien 2 til Fylkesvei Z-428, hvorved tidligere utkjørsel ikke lenger skal benyttes.

Erklæringen blir å tinglyse på Munkerekkveien 2, Rambergveien 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35 og 32 B, 34 B, Matrikkelnr. 403 og 404 (gategrunn Rambergveien), "En del av Munkerekkveien" og "En parsell av Munkerekkveien".

1. Selskapet overtar kommunens ansvar for vedlikehold og brøyting av offentlige veier og for adkomst for boligene innenfor det inngjerdede område.
2. Selskapet overtar på samme måte ansvaret for parsell av Munkerekkveien nord for Fylkesvei Z-428, og for adkomst for eiendommene Rambergveien 28 B og 36 og Munkerekkveien 2 over nevnte veiparsell til og fra Fylkesveien.
3. De tre nevnte boligeiendommer gis midlertidig adkomst til Fylkesveien over nevnte parsell av Munkerekkveien. Veiparsellen stenges for all annen kjørende trafikk.
4. Avkjørsel-tillatelsen bortfaller dersom Kaldnes Mek. Verksted eventuelt erverver de tre eiendommene.
5. Disse vilkår tinglyses på de tre eiendommers grunnboksblad.

Tønsberg, den 5.sept.1977

Olaf Krognes (sign)

Tønsberg, den 29.aug. 1977

Per Anker -Nilsen (sign)
Kaldnes Mek. Verksted A/S

Tønsberg, den 18. aug. 1977

E.Carlsen (sign)
Tønsberg kommune

Riktig gjenpart bekreftes:
Harald Krogh Hansen
advokat

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562182/16108456
Bestilling: C3 2021-07-07 (4) 49

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11070	91	16.9.1998	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	34	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KOPI

5. Regning for strømuttak i området sendes inntil videre som én regning til Kaldnes Heavy Lift Trucks AS. Denne ordning vil bli videreført inntil samtlige strømbrukere i området har fått egne målere og nødvendig datakommunikasjon med aktuelle målerterminaler er etablert. Deretter blir alle eiere/leietakere kunder hos TE i henhold til standard tariffer og leveringsvilkår.
   Arbeidene med nye inntak, stikkledninger, vern mv for å få lavspentanleggene i forskriftsmessig stand og i henhold til våre standard vilkår, bekostes av TNU eller eventuell annen anleggseier før kundene får egen måler og eget kundeforhold til TE.

6. Overtagelse i henhold til ovenstående skjer vederlagsfritt.

Denne avtale er utstedt i 2 -to - eksemplarer, hvorav partene beholder ett eksemplar.

Tønsberg ,den 31/7 98

Tønsberg Næringsutvikling AS
foretaksnr 971 358 9019

Tønsberg ,den 26/6 -98

Tønsberg Energi AS
foretaksnr 971 235 888 MVA

Tønsberg Energi AS

Vedlegg: Kabel- og linjeskjema
datert 09.06.98

STATENS KARTVERK

TØNSBERG ENERGI AS

Doknr: 11070 Tinglyst: 16.09.1998 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

REGISTRERT
16 SEPT 1998
TØNSBERG BYRETT
Dagbokn.: 11070

AVTALE

mellom

Tønsberg Næringsutvikling AS
(nedenfor kalt TNU)

og

Tønsberg Energi AS
(nedenfor kalt TE)

om overtagelse av fordelingsnettet på Kaldnes Industriområde i Tønsberg kommune.

1. TE overtar fra 1. mai 1998 det høyspente elektriske fordelingsnettet som eies av TNU på Kaldnes Industriområde.
   Overtagelsen gjelder følgende gårds- og bruksnummer i Tønsberg kommune:
   1003/34 - 1003/79 - 1003/296 - 1003/297 - 1003/298 - 1003/299 - 1003/300.

2. Det aktuelle nettet er vist innrammet på vedlagte utsnitt av Kabel- og linjeskjema 11 kV fordelingsnett, datert 09.06 1998.
   Nettet omfatter som vist på skjemaet følgende nettstasjoner m/apparatanlegg og transformatorer, samt 11 kV kabler som forbinder stasjonene:

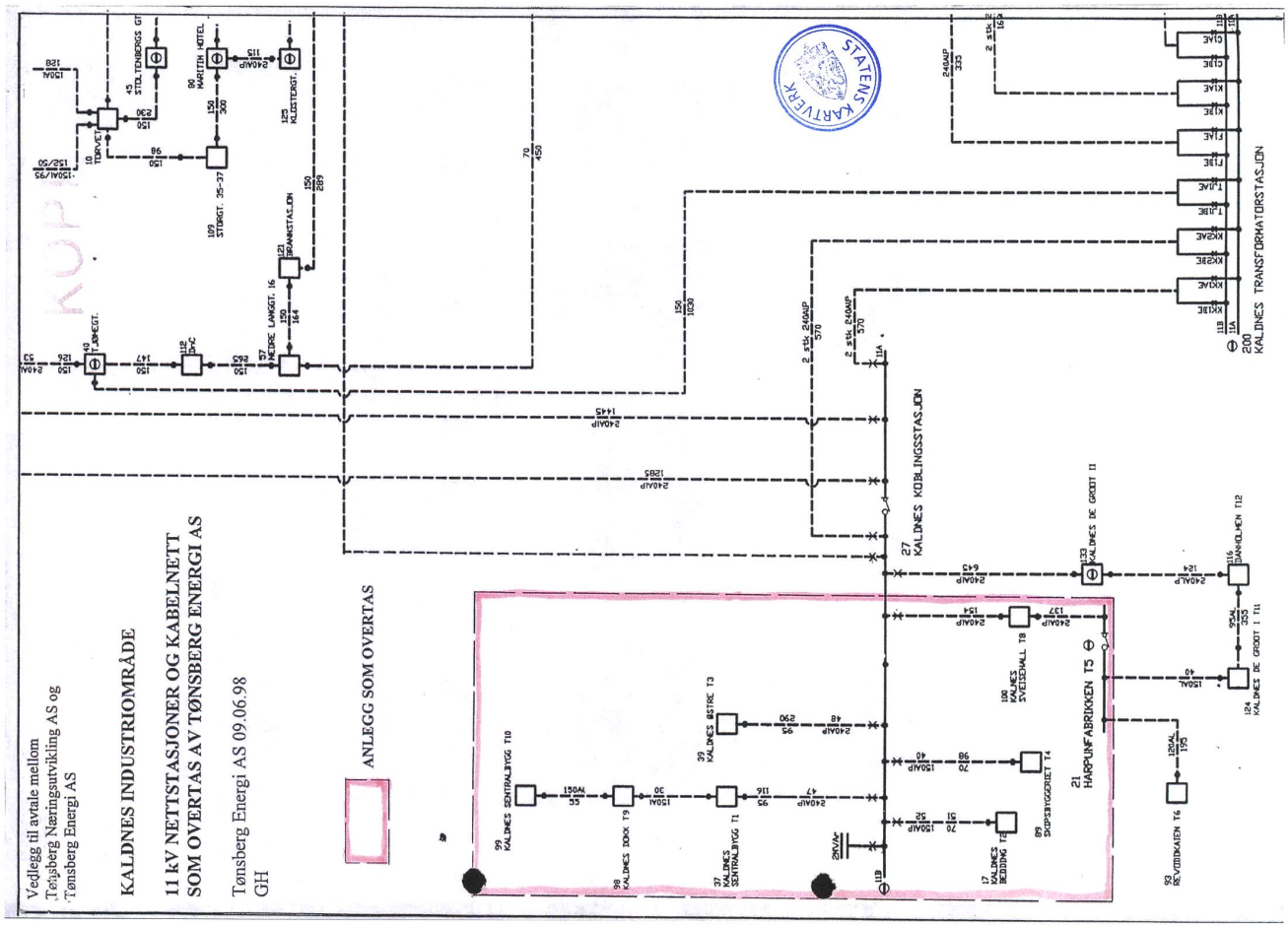
   17. Kaldnes bedding T2
   21. Harpunfabrikken T5
   27. Kaldnes koblingsstasjon (deler av)
   37. Kaldnes sentralbygg T1
   39. Kaldnes Østre T3
   89. Skipsbyggeriet T4
   98. Kaldnes dokk T9
   99. Kaldnes sentralbygg T10
   100. Kaldnes sveisehall T8

3. TE påtar seg kostnader og ansvar for drift og vedlikehold av ovennevnte nett, samt å ruste opp nettet til TEs standard og å sette det i forskriftsmessig stand.
   Videre påtar TE seg fremtidige forsterkninger, ombygginger, fornyelser og nyanlegg i henhold til TEs standard avtaler og Energiforsyningens Fellesorganisasjons (EnFo's) standard vilkår for tilknytning, nettleie og levering av elektrisk kraft, vedtatt av styret i TE 21.06.95.

4. TE overtar og tar ansvar for drift og vedlikehold av det lavspente fordelingsnett som er koplet til høyspentnettet i området (jfr. pkt 2) i det omfang TE finner hensiktsmessig, og i henhold til ovennevnte EnFo standard vilkår.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen


Vedlegg til avtale mellom
Tønsberg Næringsutvikling AS og
Tønsberg Energi AS
KALDNES INDUSTRIOMRÅDE
11 kV NETTSTASJONER OG KABELNETT
SOM OVERTAS AV TØNSBERG ENERGI AS
Tønsberg Energi AS 09.06.98
GH
ANLEGG SOM OVERTAS
KOPI
STATENS KARTVERK
27 KALDNES KOBLINGSSTASJON
200 KALDNES TRANSFORMATORSTASJON
21 HARPUNFABRIKKEN T5
39 KALDNES BESTRE T3
99 KALDNES SENTRALBYGG T10
98 KALDNES BOKX T9
37 KALDNES SENTRALBYGG T1
17 KALDNES BEDDING T2
89 SKOPSBYGGERIET T4
100 KALDNES SVEISEHALL T8
93 REVDIBKAIEN T6
124 KALDNES DC GRODT I T11
123 KALDNES DC GRODT II
2 x 1x 240AlP 570
2 x 1x 240AlP 335
2 x 1x 240AlP 165
240AlP 1445
240AlP 1285
240AlP 643
240AlP 154
240AlP 137
240AlP 48
240AlP 290
240AlP 95
240AlP 47
240AlP 116
150Al 30
150Al 55
150AlP 40
150AlP 98
150AlP 70
150AlP 91
150AlP 56
150Al 40
120Al 195
95-Al 355
2MVAr

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0137/21
Vår referanse: 2562175/16108421
Bestilling: C3 2021-07-07 (4) 57

Dato
07.07.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6075	91	10.10.1978	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	79	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 6075
Tønsberg sorenskriverembete 10 OKT. 1978

E R K L Æ R I N G

Navn: Kaldnes Mek. Verksted
Eier av: Kaldnes Mek. Verksted
Fester av: Matr.nr.406 H.H.H. Rambergv. 1,3 og 5, Tønsberg

Ledningslengde: Ledninger:
Antall kummer:

Undertegnede gir herved TAU rett til å anlegge avløpsledninger som ovenfor i henhold til vedlagte alminnelige avtaleforutsetninger av 12.mai 1975. Se dog vårt brev av 13/6-75 som sendes vedlagt.
./. Arbeidet kan igangsettes før 1.september 1975.

Erstatning for skader og ulemper fastsettes ved rettslig skjønn, se lov av skjønn av 1.juni 1917, §4.

Skjønnet skjer på TAU's bekostning. TAU dekker mine utgifter til teknisk og juridisk bistand.

I tillegg til erstatning som måtte bli fastsatt ved skjønn, kommer 7% rente fra det tidspunkt anleggsarbeidet over min eiendom er påbegynt til betaling skjer.

Tønsberg, 13.juni 1975
pr.pr. Kaldnes Mek. Verksted A/S

Ragnar Aasland (s)

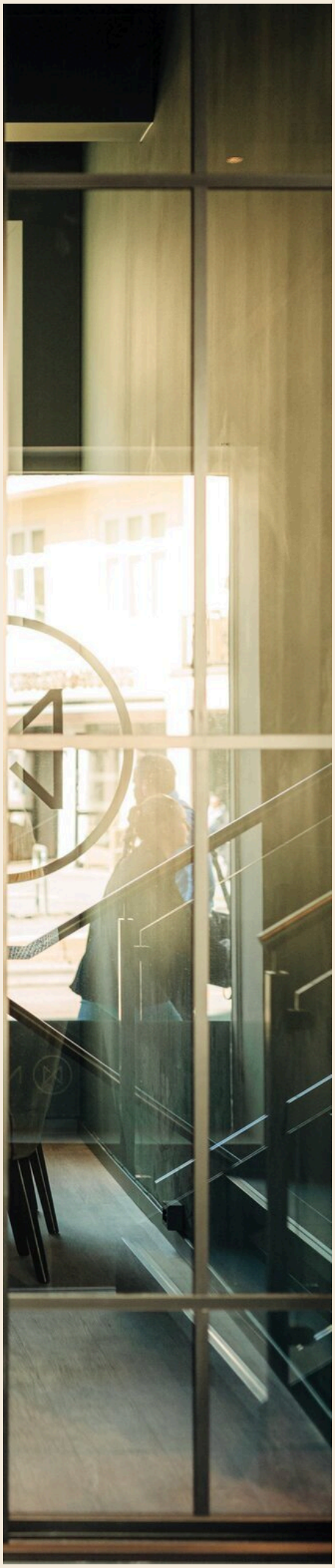
Verdi kr. 5.ooo,-

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0063/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rambergveien 20A 3115 TØNSBERG
Matrikkel: Gnr 1003, bnr 351, snr 44 (ideell andel 1/1) / Gnr 1003, bnr 358 (ideell andel 1/33) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Kvalshaugen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no
955 94 100