

Kanalveien 4H

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

Kanalveien 4H

Prisantydning	6 200 000
Omkostninger	166 040
Totalpris	6 366 040
Bruksareal	87,0 m ²
BRA-I	87,0 m ²
TBA	7,0
Soverom	2
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	4 826 m ²
Byggeår	2017

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Ørsnes park og denne herlige beliggende front-/toppetasjeleiligheten. Med en gang man kommer inn i leiligheten, skjønner man at dette er et spesielt sted å bo. De store vinduene mot Kanalen gir en unik følelse. I stuen kan man åpne opp nærmest hele veggene mot vannet ved å skyve den brede foldedøren til side. På denne måten kan man sitte inne i leiligheten og fortsatt føle man sitter utendørs mot sjøen. Både fra innvendig i leiligheten og fra balkongen, har man en helt unik nærhet til Kanalen. Man får nesten følelsen av å være på "cruisebåt" med den fantastiske nærheten til sjøflaten som gir en helt spesiell stemning. Denne lekre ett plans leiligheten byr blant annet på en romslig stue-/spisestue med flere møbleringsalternativer og et flott kjøkken i motsatt ende av leiligheten. Kjøkkenet er meget velutstyrt med integrerte hvitevarer samt bra med både skap- og benk plass. Kjøkkenet er utvidet med bl.a ekstra kjøleskap / fryser og integrert vinskaf. Det er to soverom, en i hver ende av hjemmet. Hovedsoverommet har eget bad og walk-in garderobe. Soverom 2 har romslig skyvedørgarderobe. I tillegg er det et bad med opplegg for vaskemaskin. Bilen parkerer du i felles garasje anlegg med heisadkomst rett opp i etasjen. I tillegg er det en romslig bod i felles bodanlegg. Det er en stor og meget solrik felles balkong i 5. etasje som også kan nytes. Her har du en unik toppeilighet der du kan flytte rett inn! Ørsnes Park har to gjesterom med soverom og eget bad. Her kan du innlosjere familie og venner for overnatting i gjesterommene som er bygget felles for beboerne. Hvert av de to gjesterommene er fullt møblert inkludert garderobeskap, dobbeltseng og med egne baderom. Allrom/møterom/selskapsrom er et flerbruksrom til felles benyttelse for beboerne ved Ørsnes Park. Lokalet er innredet med bord-/stoler for 22 personer, kjøkken med oppvaskmaskin/kjøleskap, glass/servise/bestikk, kaffetrakter, vannkoker m.m.

Kajakkrom i kjelleretasjen er fellesrom, og herfra kan man trille egen kajakk ut i Kanalen. Rommet er til fri bruk for sameierne. Svømmebassenget er omkranset av en felles terrasse. Det er vedtatt reglement for bruk av felles badeanlegg.















Beliggenhet

Ørsnes Park har en sentral beliggenhet ved sjøen. Kort vei til både Teie Torv og Tønsberg sentrum. Det er flotte turområder, helse- og kyststi, badestrender og båthavner i nærmiljøet. En kort spasertur hjemmefra kan ta deg til Tønsberg by sitt allsidige tilbud eller til det koselige handelssenteret på Teie med apotek, vinmonopol, bakeri, restauranter og butikker. Eller hva med en skogstur i Teieskogen i lysløyperunden på ca. 2,5 km, som prepareres så fort værforholdene tillater det. På Rosanes, like ved Teie sentrum og i kort gangavstand fra boligen, ligger Rosahaugparken, en idyllisk perle med store plenområder, to dammer, fotballbane og bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden av Rosahaugparken ligger også Rosanesstranda med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Nøtterøy og Tønsberg er kjent for sin vakre skjærgård.

Det er gangavstand til Tønsberg sentrum med blant annet Tønsberg Torv, Farmandstredet, restaurantene på Brygga og Tønsberg jernbanestasjon som bidrar til at du kan ta i bruk byen på en helt ny måte ved å bruke bilen mindre enn tidligere - denne kan stå trygt og godt i sameiets lukkede parkeringsanlegg.

Kanalveien 4H

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Østnes Linje 100	2 min ⚡ 0,1 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	22 min ⚡ 1,9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min ⚡

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	12 min ⚡ 1,1 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	22 min ⚡ 1,8 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min ⚡ 0,7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	22 min ⚡ 1,8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Zeiner	10 min ⚡
🚗 Kjærlighetsstien 28	10 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

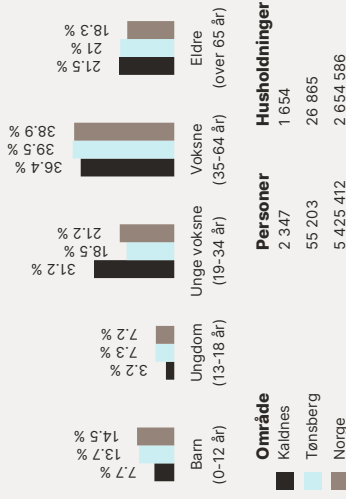
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Teie Hageby barnehage (1-5 år)	4 min ⚡ 0,3 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år)	11 min ⚡ 1 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år)	15 min ⚡ 1,2 km
30 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Oseberg Post i butikk, PostNord	9 min ⚡ 0,8 km
Rema 1000 Teie	12 min ⚡



Innholdet i nablagsprofilen 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



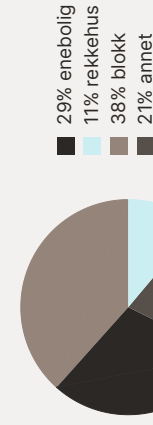
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

🏟 Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	9 min ⚡ 0,8 km
🏟 Gunnarsbøparken sandvolleyball... Sandvolleyball	10 min ⚡ 0,8 km
🏟 Fresh Fitness Tønsberg	8 min ⚡
🏟 Spenset Tønsberg	17 min ⚡

Boligmasse

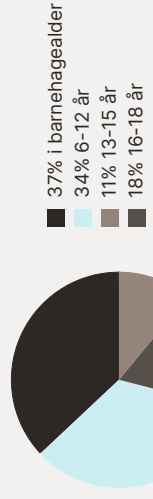


29% enebolig
11% rekkehus
38% blokk
21% annet

Varer/Tjenester

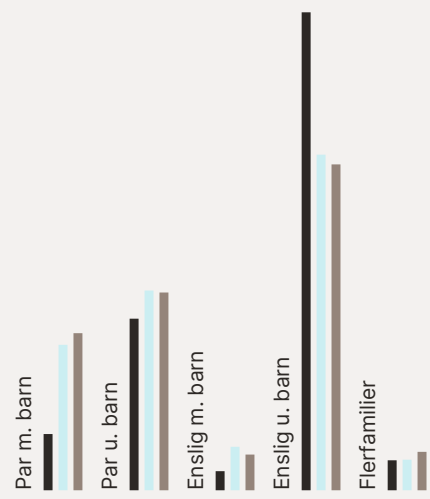
🏪 Belvuesenteret	13 min ⚡
🏪 Apotek 1 Teie torg	12 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
34% 6-12 år
11% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning



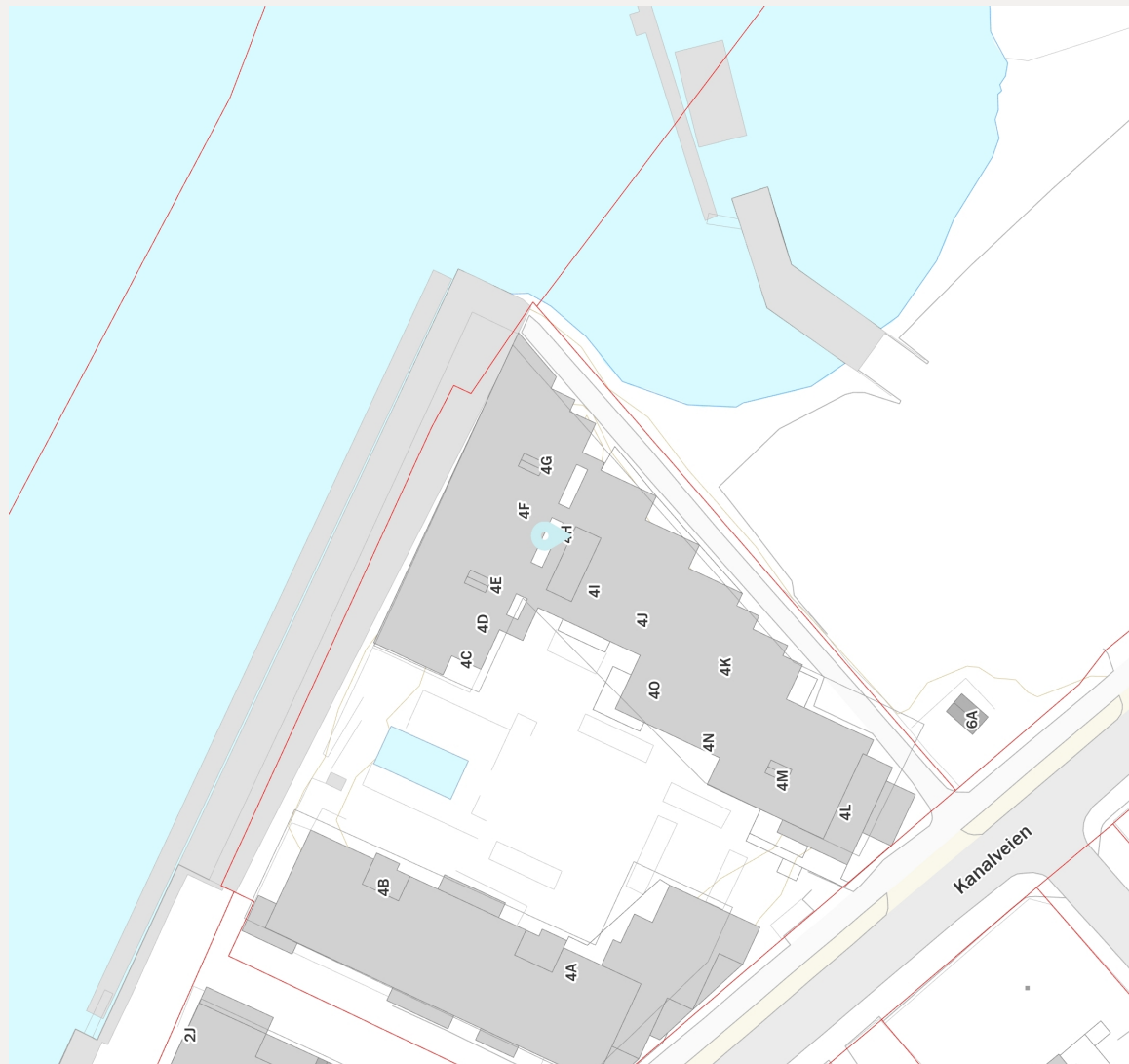
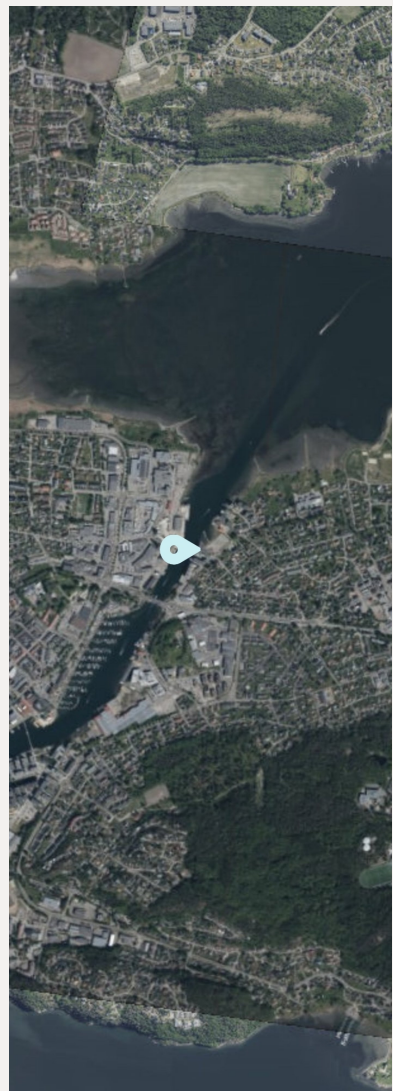
0%	63%
Kaldnes	
Tønsberg	
Norge	

Sivilstand

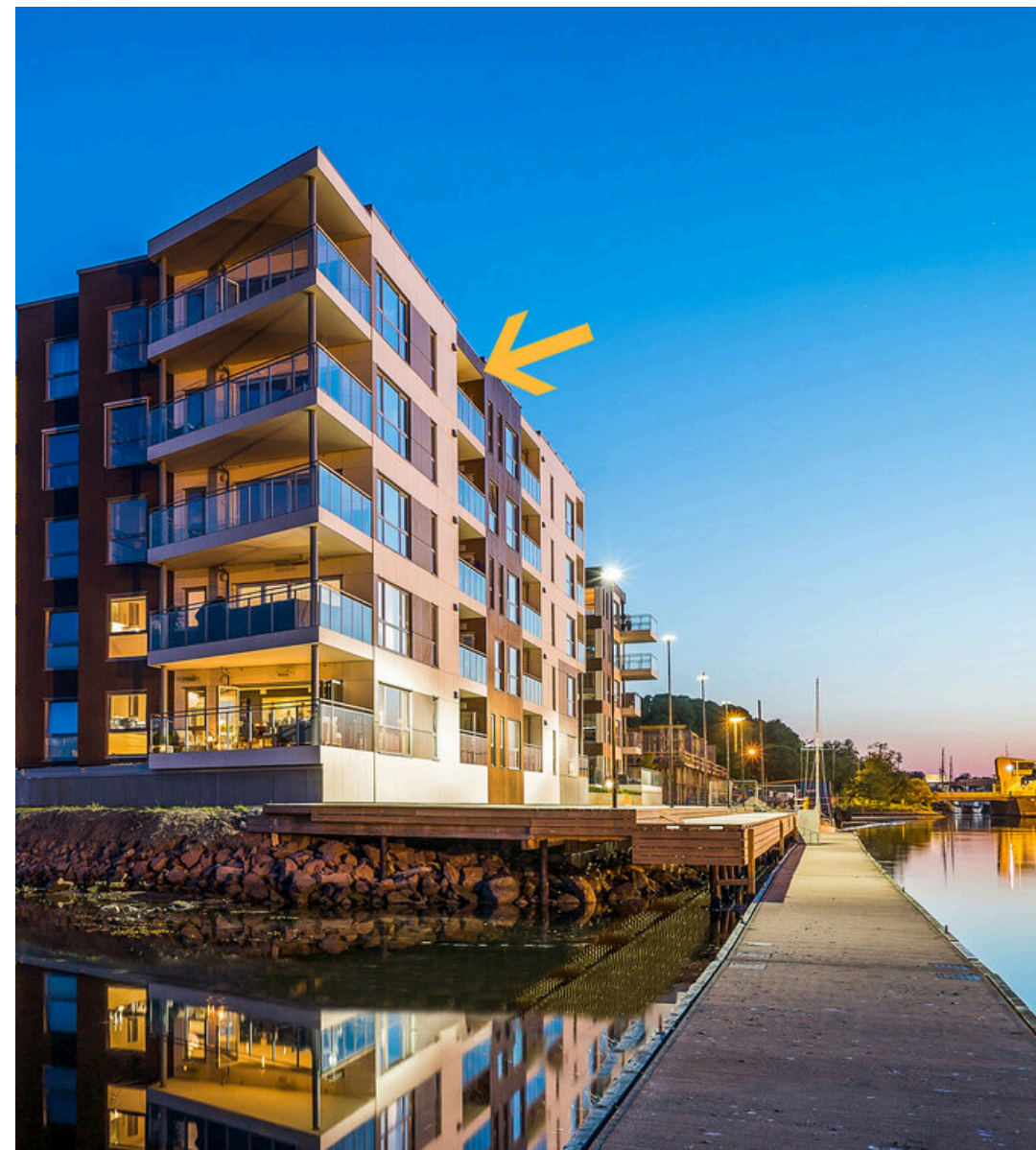
Sivilstand	Kaldnes	Tønsberg	Norge
Gift	26%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	16%	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%	4%



Innholdet i nablagsprofilen 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



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





Innhold

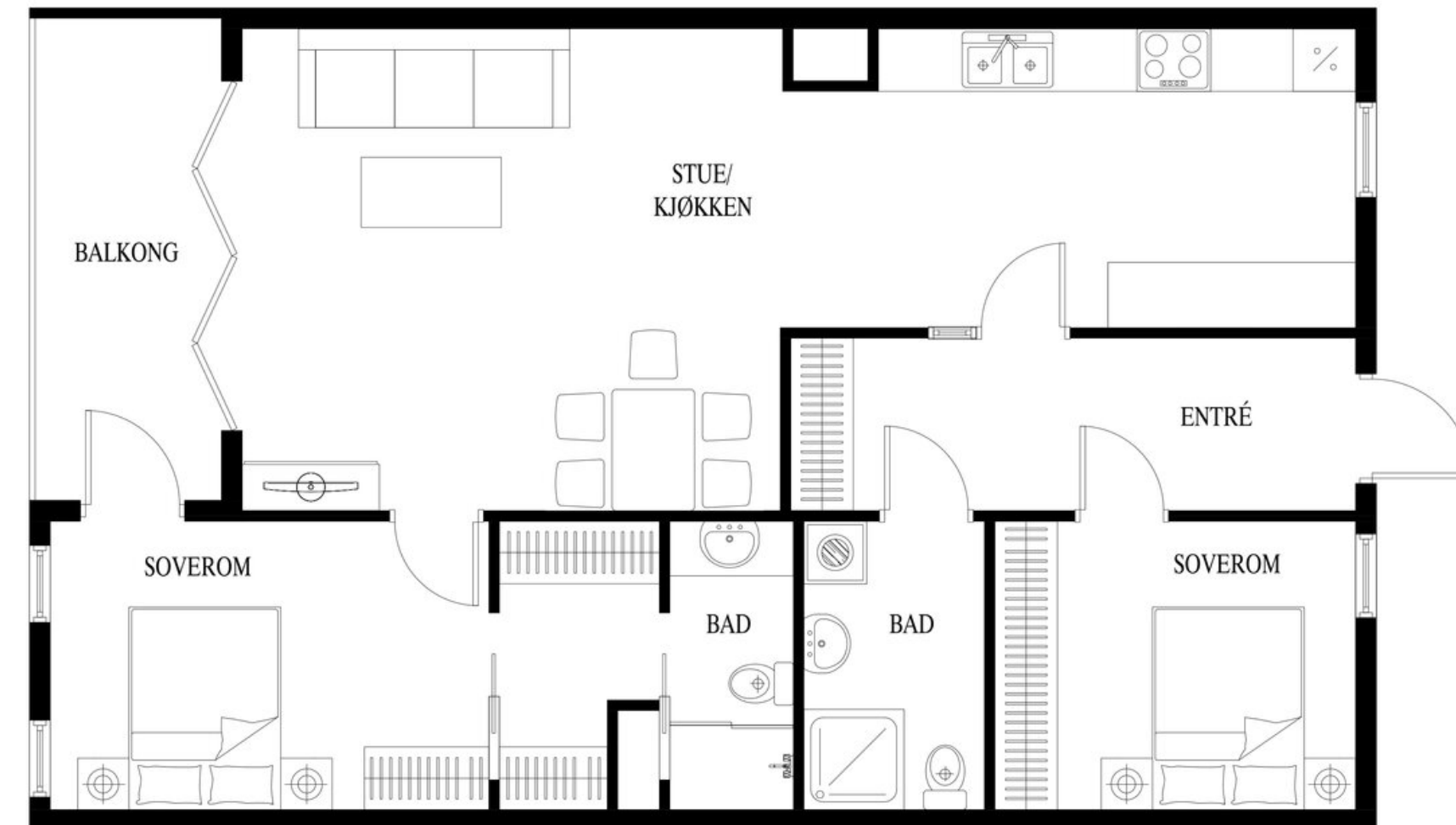
5. etasje med gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, walk-in closet og bad/vaskerom.

Parkeringsplass i felles garasjekjeller.

BRA 87,0 m²

BRA-I 87,0 m²

TBA 7,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 87,0 m²

- BRA-i: 87,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

5. etasje:

BRA-i: 87 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, walk-in closet og bad/vaskerom.
TBA: 7 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 03.03.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Hver av sameiets leilighetsseksjoner har rett til leie av 1 stk. garasjeplass i garasjeanlegget på eiendommen. Leiepris pr. tiden kr. 1 001,- pr. mnd., som er inkludert i fellesutgifter pr. mnd. Leien kan kun justeres årlig iht. økning i konsumprisindeks.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Byggemåte

Leilighet fra 2017 som ligger i 5. etasje. Det er adkomst fra felles oppgang med heis. Boligen har utgang til overbygget balkong. Leiligheten har god standard på materialer og overflater. Normal slitasje i forhold til alder må påregnes. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasadeplater og trepanel. Vinduer bestpr av tre og pvc med isolerglass. Terrassedør i PVC med 3-lags glass og foldedør i aluminium med 3-lags glass. Leiligheten har utgang til balkong på 7m2 med terrassegulv i tre og rekkverk i stål/glass.

Innvendig

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

Våtrom

Bad: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad/vaskerom: Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler.

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken

Innredning med slette fronter og benkeplate av stein. Integrrert vinskåp, 2 stk. kjøl/frys, microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i gangen. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert i bad. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Boligen har vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom foruten våtrom som har elektriske varmekabler. Fordelerskap er plassert på vegg i stuen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking var ikke mulig da våtsonen ligger mot tilstøtende boenhet og annet våtrom. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjsonen. Ingen avvik registrert.

- Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking var ikke mulig da våtsonen ligger mot tilstøtende boenhet og annet våtrom. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjsonen. Ingen avvik registrert.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 08.03.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 4826,00 kvm.
Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg, datert 04.12.2018, ferdigattest for garasjeanlegg, datert 01.12.2017 og ferdigattest for avfallskontainere, datert 13.06.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme. På bad er det elektriske varmekabler. Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: C - Rød
Energiforbruk foregående år var 4 725 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har p.t. ikke valgt Norgespris på strøm.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 200 000,-
I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
155 000,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
6 366 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 4 060,- pr. mnd.
Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/internett, oppvarming, garasjeleie, div. honorarer, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring og andre driftskostnader.

Herav:
Oppvarming kr. 653,-
Garasjeleie kr. 1 001,-
Felleskostnader kr. 1 987,-
Telenor kr. 419,-

A-konto vannbåren varme avregnes årlig via ISTA.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 10 652,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Eiendommen har vannmåler, og vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.
Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 29 725,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 334 882,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 339 529,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Opggitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike.

Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet
Sameiet Ørsnes Park, Orgnr: 919 263 393
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Styreleder: Michael Fjeldstad

Sameiet består av 95 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 29/3363.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

- Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:
- Styret innstiller på at bleiebarn må bruke badebleie ved bruk av bassenget. Tillegg til punkt 6 i bassengreglene: Bleiebarn må benytte badebleie.
 - Styret kjøper Obos-nøkkelen til alle hoveddørene. Dette vil ikke øke fellesutgiftene for 2025. Med OBOS-nøkkel kan beboerne i boligselskapet åpne fellesdører med en app på mobilen.

Månedspris kr. 17,- pr. leilighet dersom man ønsker å benytte seg av nøkkelen.

- Innsparte kostnader til TV/bredbånd beholdes på sparekonto for dekning av fremtidig vedlikehold.

- Vedr. solceller: Pga. usikkerhet i prisutviklingen på strøm, anbefales det å utsette saken i 12 måneder, til neste årsmøte. Dette vil gi styret større sikkerhet i hvordan prisutviklingen vil påvirke nedbetalingstiden på anlegget.

- Styret legger ut info på Vibbo om tidspunkt når det er bestilt vask av vinduer og svalganger på fellesarealer. Styret påtar seg ikke å koordinere dette med privat vask av vinduer.

Se vedlagte årsberetning for styrets arbeid i 2025.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. 1427710.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 3 785 016,-
Driftskostnader kr. 3 166 554,-
Årsresultat kr. 722 552,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig/kontor, felles gårdsplass, felles parkeringsplass og gangvei med plannavn "Kanalveien 2A og 4", vedtatt 10.09.2008 medplanID 65220. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til byggegrense, forhold som skal avklares og belyses, kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, ras- og skredfare samt veg - nåværende. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 04.12.1975, dagboknr. 6594, gjelder: Rett for TAU til å anlegge avløpsledninger på eiendommen.

Erklæring/avtale, tinglyst 25.10.1977, dagboknr. 6157, gjelder: Rett for TAU til å anlegge avløpsledninger på eiendommen.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning/erklæring, tinglyst 15.02.2016, dagboknr. 130956, gjelder: Rett for GBNR. 1004/49 (Kanalveien 2) til å anlegge felles stikkledninger for vann og avløp fra eiendommen GBNR. 1004/93 (Kanalveien 4). I tillegg har Kanalveien 2 rett til å etablere felles avkjørsel samt gangareal over Kanalveien 4.

Rettighet på eiendommen GBNR. 1004/93/1: Seksjonering/bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 23.05.2017, dagboknr. 541782, gjelder: Seksjon 1 (parkeringsseksjonen) gir seksjon 2-95 adkomstrett over sitt areal for å komme til fellesareal og boder.

Bestemmelse om parkering, tinglyst 28.06.2017, dagboknr. 695511, gjelder: Seksjon 2 til og med 95 har rett til å leie 1 stk. garasje plass i garasjelegget (seksjon 1). Seksjonseierne er pliktig til å følge de ordensregler som gjelder til enhver tid. Leieprisen kan justeres årlig.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser".

Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integreerte hvitevarer på kjøkken og el-billader. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Vaskemaskin, tørketrommel og gardiner på soverom.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integreerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeulingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen.

Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigeidom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Åge Hellerud.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kanalveien 4H. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1004, bnr. 93, snr. 87 i Tønsberg. Sameiebrøk: 29/3363.

Vårt oppdragsnummer er 28260060.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeulingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

25.03.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Kanalveien 4H, 3127 TØNSBERG

26 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kanalveien 4H	Kanalveien 4H	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mai 2024

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

All Europe Limited-60

Informasjon om selger

Selger

Hellerud, Tom

Selger

Hellerud, Rune

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Egenerklæring

A.1 Venligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen merknad

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28425028

Side 2

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Rune Hellerud	2026-03-13	Tom Hellerud	2026-02-26
Identification		Identification	
Rune Hellerud		Tom Hellerud	

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rune Hellerud	13/03-2026 13:09:01	BankID OIDC High
Tom Hellerud	26/02-2026 08:55:01	BankID OIDC High

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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
 Kanalveien 4 H, 3127 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 1004, bnr. 93, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 Rapportdato: 08.03.2026 Oppdragsnr.: 20315-2091 Eiendomsverdi ref nr: TO2075

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2091

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 2 av 16



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i PVC med 3-lags glass mot sjøen.
Vinduer i tre med 2-lags glass (brannvinduer) mot svalgang.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 2-lags glass.
Terrassedør i PVC med 3-lags glass.
Terrassefoldedør i aluminium med 3-lags glass.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 7m² med terrassegulv i tre og rekkvekr i stål/glass.

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt skjevheter i gulv på inntil 18mm i gang og 15mm i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

5. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er totalt 35mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjvegg har en metallskinne langs gulvet som hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen i å ledes til sluket. Midt på gulvet er det noe åpning, men denne vurderes å være for liten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres avrenning for lekkasjevann inn til dusjonen. Med dagens løsning vil eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone ikke bli ledet i tilstrekkelig grad til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking var ikke mulig da våtsonen ligger mot tilstøtende boenhet og annet våtrom. Som alternativ er det gjennomført fuksøk på overflater i dusjonen. Ingen avvik registrert.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er totalt 40mm fall fra dør til sluk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking var ikke mulig da våtsonen ligger mot tilstøtende boenhet og annet våtrom. Som alternativ er det gjennomført fuksøk på overflater i dusjonen. Ingen avvik registrert.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av stein. Integrrert vinskap, 2 stk kjøll/frys, microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert i bad.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles bereder i bygget som avregnes med egen måler.

1 TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom foruten våtrom som har elektriske varmekabler. Fordelerskap er plassert på vegg i stuen.



Tilstandsrapport

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i gangen.

1. Forelegger 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 eltilsynsrapport 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.
2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Forelegger 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, branntilfelle 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernføer og punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



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

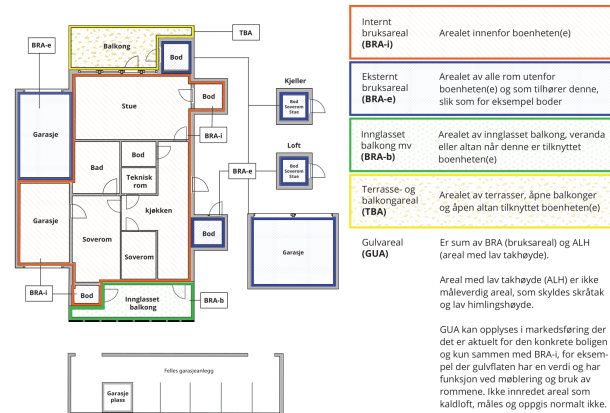
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i) Areal et innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal et av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkon mv (BRA-b) Areal et av innglasset balkon, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensete deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan sprenge 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 tillett bruk til en annen. Dette kan kreve splan og tilrette, 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.

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	87			87	7
SUM	87				7
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, soverom 1, bad, stue/kjøkken, soverom 2, walk-in closet, bad/vaskerom		

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	87	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Marius Vedvik Tom Hellerud	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1004	93		87	4826 m²	IKKE OPPGIT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kanalveien 4 H
Hjemmelshaver
Hellerud Åge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	
2	23.03.2026	
3	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KANALVEIEN 2A OG 4.
PLAN NR. 0704 65220**

**§ 1
PLANENS BEGRENSNING**

Det regulerte området er vist på plankart datert 05.11.07. Reguleringsplanen erstatter del av reguleringsplan nr. 65210.

**§ 2
REGULERINGSFORMÅL**

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområde for kombinert formål (Pbl. § 25, 2. ledd)

Bolig/kontor
Annet kombinert formål (i frisksone)

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

Kjørevei
Gang- og sykkelvei
Gangvei
Kai
Annen veigrunn

Spesialområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

Frisiktsone

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

Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles gårdsplass
Felles parkering vert. nivå 1 (under bakken)

**§ 3
FELLESBESTEMMELSER**

§ 3.1 Rammesøknad

Rammesøknad med detaljert beskrivelse av fasade materialer og fargebruk skal sluttbehandles av UBA.

§ 3.2 Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Der hvor ikke annet er angitt er byggegrensene lik formålsgrensene. Kamapper/balkonger kan overskride byggegrense eller formålsgrense med inntil 1,5 meter fra 2. etasje og oppover, men dette tillates ikke ut mot Kanalen. Heis/trappehus kan plasseres i fellesområde F1.

§ 3.3 Bollgandel

Minimum 25% av totalt BRA skal benyttes som boligformål. Boligene skal samles og bør ligge i 1-4 etasje for å gi grunnlag for et godt bomiljø.

§ 3.4 Grad av utnytting

Grad av utnytting er angitt i reguleringsbestemmelsene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

§ 3.5 Leke og uteoppholdsarealer

skal det avsettes minimum 30 m² til uteopphold. Arealet skal være en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (balkong, terrasser), og fellesareal for flere boenheter (gangveier, gårdsplass). Innenfor fellesområde F1 (gårdsplass) skal det etableres et lekeareal på minimum 100 m² med minimum bredde 7 meter. Arealet skal tegnes inn på utomhusplanen og tilrettelegges for lek for barn i aldersgruppen 1-12 år med sandkasse, apparater, sitteplasser og fast dekke.

§ 3.6 Parkering

For boliger er kravet 1 parkeringsplass for bil og 2 plasser for sykkel pr. bolig. For kontor er kravet 1 parkeringsplass pr. 70 m² bruksareal (BRA).

§ 3.7 Grunnundersøkelser

Før det gis rammetillatelse må det foreligge detaljerte grunnundersøkelser. Dette skal gi grunnlag for detaljprosjektering, slik at nødvendig sikring av uteområder, byggegropp, grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas. Det vises til geoteknisk rapport datert 10.11.07 utarbeidet av NGI.

§ 3.8 Støy

Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T – 1442 (MD 2005), Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97), samt NS 8175. Innenfor F1 skal det etableres et skjermet areal hvor lydnivå ikke skal overskride 48db(A) Lekv hele døgnet med unntak av perioden 07-16. For hver boenhet skal minimum ett soverom søkes lagt til stille side.

§ 3.9 Forurensede masser

Før det gis rammetillatelse må det gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse (fase 1). Dersom undersøkelsene påviser forurensning i grunnen må det utarbeides en tiltaksplan som ivaretar problemstillinger knyttet til forurensning i grunnen jfr. Forurensningsforskriftens kap. 2.

§ 3.10 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent utomhusplan. Utomhusplanen må vise planlagt opparbeidelse av offentlige trafikkområder, gangarealer, fellesområder, adkomst, varelevering, parkering, beplanning, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, lekeareal m.v. Dersom det skal innpasses et vannspeil innenfor felles gårdsplass skal utforming og sikring av dette fremgå av utomhusplanen.

§ 3.11 Gulvnivåer

Laveste gulvnivå for kontorer skal ikke ligge under kote +2,3.

§ 3.12 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal 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 Alternativ energiløsning

Bygningene skal prosjekteres og utformes slik at varmebehovet kan dekket gjennom tilknytning til fremtidig fjernvarmeanlegg.

**§ 4
KOMBINERTE FORMÅL**

§ 4.1 Byggeområde for bolig/kontor (KB1)

Maksimalt bruksareal (BRA) 3000 m². Maksimal gesimshøyde + kote 15 meter. Bygningsdelen som krager ut over F1 skal ha maksimal byggehøyde tilsvarende 3 etasjer.

§ 4.2 Byggeområde for bolig/kontor (KB2)

Maksimalt bruksareal (BRA) 4600 m². Maksimal gesimshøyde + kote 15 meter.

§ 4.3 Byggeområde for felles parkering og boder - Vertikalnivå 1, under bakken.

Under byggeområde KB1 og KB2 og fellesområde F1 skal det tilrettelegges for felles parkeringsanlegg og boder for boligene. Maksimalt bruksareal (BRA) 3500 m².

**§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

§ 5.1 Offentlig trafikkområde, kai

Tegninger og dokumentasjon for opparbeidelse av kaifronten skal oversendes havnefogden for uttalelse før det gis rammetillatelse.

**§ 6
SPESIALOMRÅDER**

§ 6.1 Spesialområde, frisksone

I frisksonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

**§ 7
FELLESOMRÅDER**

§ 7.1 Gårdsplass (F1)

Felles gårdsplass (F1) skal etableres som fellesareal for KB1 og KB2. Innenfor F1 tillates det etablert et vannspeil med forbindelse til Kanalen. Vannspeilet skal sikres med tanke på barns lek i området. Over vannspeilet forutsettes gangveien løst som bro.

§ 7.2 Avkjørsel (F2)

Felles avkjørsel (F2) skal etableres som fellesareal for KB1/KB2 og Kanalveien 2, jfr. reguleringsplan nr. 65214.

§ 7.3 Gangareal (F3)

Felles gangareal (F3) skal etableres som fellesareal for KB1/KB2 og Kanalveien 2, jfr. reguleringsplan nr. 65214.

§ 7.4 Gårdsplass (F4)

Felles gårdsplass (F4) skal etableres som fellesareal for Kanalveien 2, jfr. reguleringsplan nr. 65214.

§ 7.5 Parkering

Parkering for bebyggelsen skal dekket i parkeringsanlegg under bakken.

**§ 8
REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

§ 8.1 Vann og avløp

Før det gis rammetillatelse må vann og avløpsanlegg være ferdig i henhold til godkjente detaljplaner og overtatt av kommunen. Det vises til Pbl. § 67.

§ 8.2 Fellesområder

Før det gis rammetillatelse for område KB1 og KB2 skal fellesområdene F1 – F3 være ferdigstilte.

§ 8.3 Offentlige trafikkområder

Før det gis rammetillatelse må de offentlige trafikkområdene være ferdig i henhold til godkjente detaljplaner.

§ 8.4 Tilfartskontroll

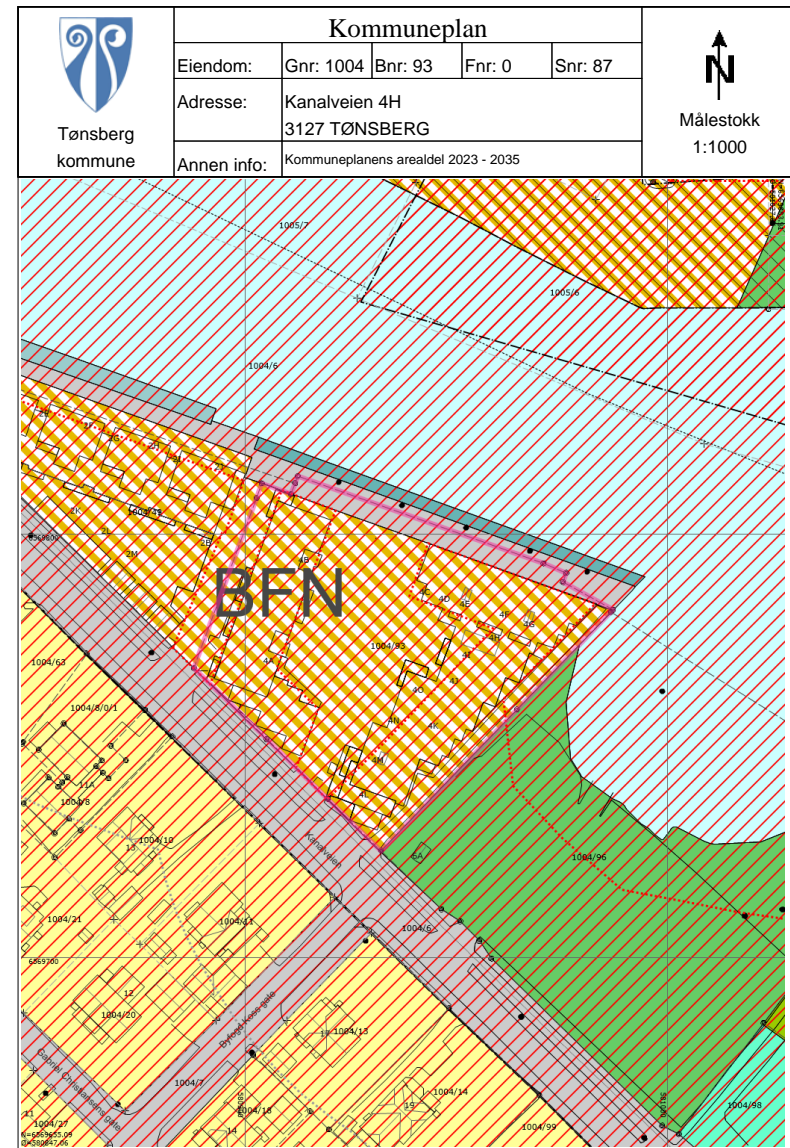
Før det gis rammetillatelse skal tilfartskontroll i Kanalveien utredet og eventuelt iverksettes jmf. tiltakspakke 1 i rapporten "Tiltakspakker i Tønsbergområdet" datert 16.05.08.

§ 8.5 Støy

Før det gis rammetillatelse må avbøtende tiltak for fasader og uteplasser, samt tiltak som mekanisk balansert ventilasjon vurderes og dokumenteres. Før det gis rammetillatelse innenfor planen skal enheten på lossebåndet hos virksomheten Svelviksand AS som forårsaker impulsstøy, byttes slik at utformingen av matelommen blir uavhengig av en vibrator. Eventuelt kan andre tiltak med tilsvarende effekt vurderes.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 10.09.2008, sak nr. 093/08

Per Engeseth
Byggesaks- og arealplansjefen



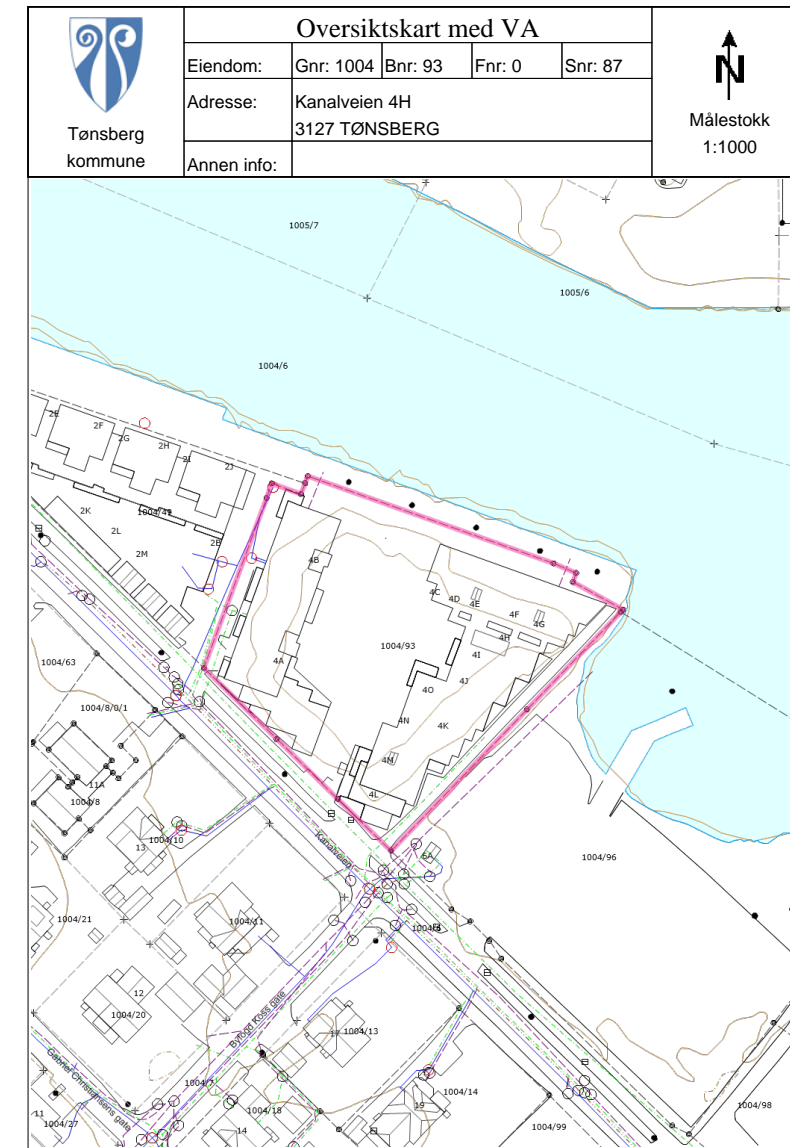
25.02.2026 12:44:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



25.02.2026 12:44:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



25.02.2026 12:40:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



25.02.2026 12:40:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Age Hammervik
Direkte telefon: 33 34 86 75

JpID: 18/95788
Vedtaksdato 04.12.2018 Saksnummer 975/18



Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119

Kanalveien 4 - Ørsnes Park - 1004/0093 - leilighetsbygg - ferdigattest

Søker: Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119

Tiltakshaver: Ørsnes Park AS, c/o Thor Fosnes Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Gårdsnr. Bruksnr. Festenr. Seksjonsnr.
1004 93

Bygningsnummer: 300622253

Bruksenhet:

Tiltakets formål: Bolig

Tiltakets art: Nybygg

Arkivsaksnummer: 14/4530

Vedtaksnummer: Ramme UBA-sak 145/14 og DFUB-sak 069/17
IG1 DFUB-sak 441/15

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

Denne ferdigattesten erstatter ferdigattest 01.12.2017.

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	04.12.2018	Age Hammervik

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Ettertinglysning returneres begjæringskjennet til
Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 TØNSBERG
Org Nr: 950611839

Begjæring om:
 oppdeling i eierseksjoner
 resekjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenumr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festlenr	Snr
0704	Tønsberg	1004	93		

2. Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (119 siffer)	Navn	Idéell andel
914314380	Ørsnes Park AS	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	Snr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	Snr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	Snr	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
1				31			46								
2				32			47								
3				33			48								
4				34			49								
5				35			50								
6				36			51								
7				37			52								
8				38			53								
9				39			54								
10				40			55								
11				41			56								
12				42			57								
13				43			58								
14				44			59								
15				45			60								
SUM TELLERE				= NEVNER I SAMEIERBRØKEN											

4. Supplerende tekst

Hier påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene ändres.

Snr 1 (parkeringsseksjonen) gir snr 2 til og med snr 95 (boligseksjonene) adkomstrett over sitt areal for for å komme til fellesareal og boder - ref seksjoneringstegning for p-kjeller datert 28. februar 2017.

Signaturer
Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves opphengt ark signeres

Thor Fosnes *Age Hammervik*

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste - vedlegg til skjema

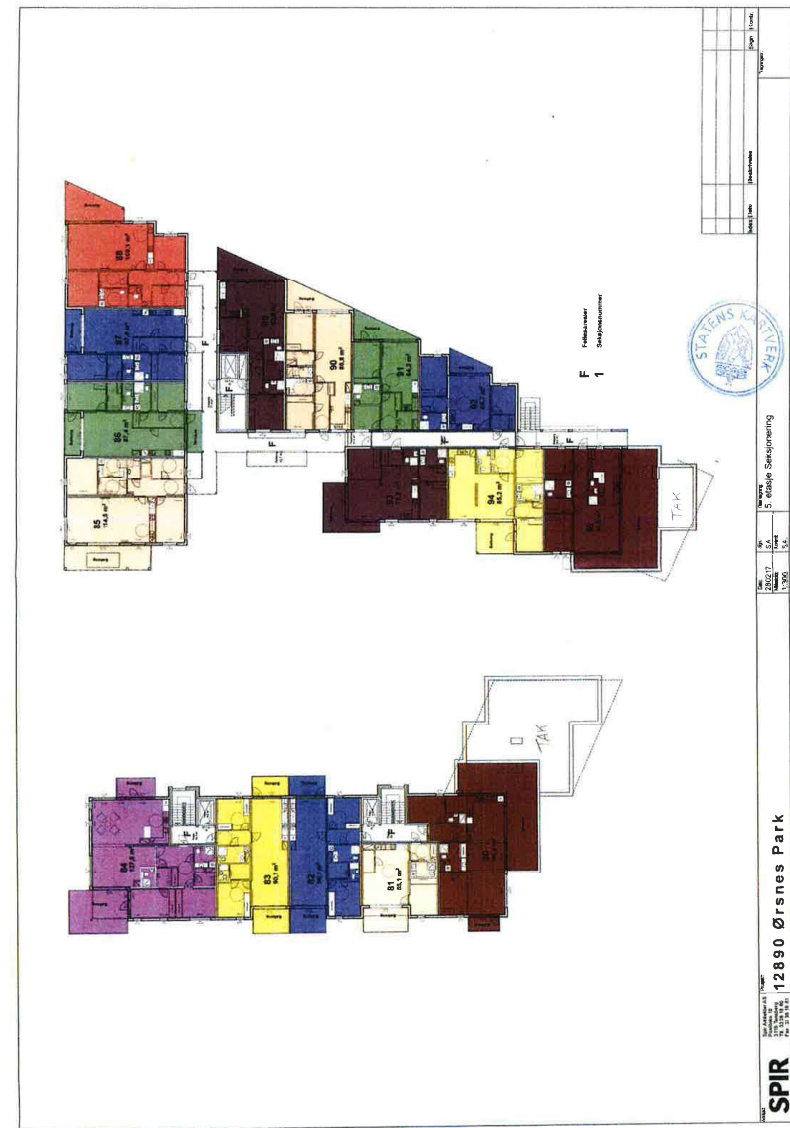
Snr	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	N	2499	
2	B	55	B
3	B	90	B
4	B	90	B
5	B	118	B
6	B	41	B
7	B	69	B
8	B	87	B
9	B	87	B
10	B	109	B
11	B	83	B
12	B	86	B
13	B	64	B
14	B	61	B
15	B	80	B
16	B	85	B
17	B	84	B
18	B	88	B
19	B	61	B
20	B	78	B
21	B	55	B
22	B	90	B
23	B	90	B
24	B	87	B
25	B	38	B
26	B	41	B
27	B	69	B
28	B	87	B
29	B	87	B
30	B	109	B
31	B	83	B
32	B	86	B
33	B	64	B
34	B	61	B
35	B	80	B
36	B	85	B
37	B	84	B
38	B	88	B
39	B	97	B
40	B	80	B
41	B	78	B
42	B	55	B
43	B	90	B
44	B	90	B
45	B	87	B
46	B	38	B
47	B	41	B
48	B	69	B
49	B	87	B

Thor Fosnes *Age Hammervik*

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste - vedlegg til skjema

Snr	Formål	Brøk	Tilleggsareal
50	B	87	B
51	B	109	B
52	B	83	B
53	B	86	B
54	B	64	B
55	B	61	B
56	B	80	B
57	B	85	B
58	B	84	B
59	B	88	B
60	B	97	B
61	B	80	B
62	B	78	B
63	B	55	B
64	B	90	B
65	B	90	B
66	B	128	B
67	B	41	B
68	B	69	B
69	B	87	B
70	B	87	B
71	B	109	B
72	B	83	B
73	B	86	B
74	B	64	B
75	B	61	B
76	B	80	B
77	B	85	B
78	B	84	B
79	B	88	B
80	B	100	B
81	B	55	B
82	B	90	B
83	B	90	B
84	B	128	B
85	B	115	B
86	B	87	B
87	B	87	B
88	B	109	B
89	B	83	B
90	B	86	B
91	B	64	B
92	B	61	B
93	B	80	B
94	B	85	B
95	B	89	B
Sum tellere		10089	= nevner i sameiebrøken

Thor Fosnes *Age Hammervik*



Erklæring om rettighet i fast eiendom 1

Innsenders navn (rekvirent) Kuba Norge AS	Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Danholmen 25 B	 Deknr. 695511 Tinglyst: 28.06.2017 STATENS KARTVERK	
Postnummer 3128		
Poststed Nøtterøy		
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)				
Navn Ørsnes Park AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 914314380			

2. Eiendom (avgivers)				
Kommunenumr. 0704	Kommunenavn Tønsberg	Gnr. 1004	Bnr. 93	Snr. 1

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B				
Rettighet for fast eiendom (reell servitut) *				
Kommunenumr. 0701	Kommunenavn Tønsberg	Gnr. 1004	Bnr. 93	Fnr. 1
Snr. 2 t o m 95				

B				
Rettighet for person (personleg servitut/pengehjelp)				
Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

RETT KOP
Lena Onofheim
Eiendomsmedler MEF
Elena Onofheim

RETT KOP
Rett kopi betrefles
Bernt Gundhus

Dato 09.06.2017	Hjemmelshavers underskrift <i>Thor Fosnes</i>
--------------------	--

Statens kartverk - utledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten 1	
Snr 2 t o m 95 har rett til å leie 1 stk garasje plass i garasjeanlegget med betegnelsen snr 1. Seksjonseierne er pliktig til å følge de ordensregler som gjelder til enhver tid.	
Årlig leiepris er kr 9.000,- inkl mva. Leieprisen kan justeres årlig i hht økning i konsumprisindeksen.	
Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (CBS: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) 2	
6. Underskrifter	
Sted og dato Tønsberg, 09.06.2017	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <i>Thor Fosnes</i>

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel: verrett, jaktrett, borrett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekviranten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet sendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 6, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbekjemmel for den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Statens kartverk - utledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2

Bakke Sorvik & Partners AS
v/Anette Røed
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: ar@partners.no

Deres ref.: 28260060 Vår ref.: 3299-1-87 Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Ørsnes Park
Organisasjonsnr: 919263393
Seksjonseier: Hellerud (bo), Åge
Medeier:
Leilighetsnummer: 87
Adresse: Kanalveien 4h, 3127 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 87
Gnr: 1004
Bnr: 93

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1427710.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Akonto vannbåren varme avregnes årlig via ISTA pr. 31.12 Maling av alle trefasader, inkl håndløpere av balkonger. Oppstart og slutt dato: vårsommer 2023. Malearbeidet finansieres av oppsparte midler

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 059,25,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	653,00	
Garasjeleie	1 000,85	
Felleskostnader	1 986,40	
Telenor	419,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforsporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 360,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-

Annen formue: 29 725,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Fred-Arne Østrem pr. e-post: fred.arne.ostrem@obos.no eller telefon: 33 30 94 73.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/ Michael Fjeldstad, e-post: orsnespark@styretorrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: elerskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,— inkl. mva. Faktura ettersendes når elerskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ørsnes Park org. nr. 919 263 393

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.8.2020.

Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2022 (§5.1)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ørsnes Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.5.2017

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 95 seksjoner, derav 94 boligseksjoner med boder, fellesarealer inkludert trapper, heiser samt 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 1004 bnr 93 i Tønsberg kommune. Delene er fysisk adskilt, og bruken er forskjellig.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder. Balkonger inngår i bruksenhetene.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med tak, vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, felles gjesterom, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringssskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretning og installasjoner som skal tjene sameierens felles behov.

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

- staten,

- fylkeskommuner,
- kommuner,
- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- 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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Utleie til Airbnb eller lignende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomisk tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdspplikt og erstatningsansvar

4-1 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. Vedlikeholdspplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdspplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karner
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innen av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 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 4-1. 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 varmelegger 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Fordeling av felleskostnader

- Utgiftene fordeles mellom næringsdelen og boligdelen. Ved fordeling av boligdelens kostnader på de enkelte boligseksjoner tas det hensyn til at enkelte kostnader er like for alle enheter, mens andre kostnader fordeles etter eierbrøken.

- Kostnader til fordeling (med forbehold om at sameiet rekvirerer ytterligere tjeneste – oppgaver)

Kostnader som fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene vil være;

Vedlikehold
Forsikring

Kostnader som fordeles likt på antall boligseksjoner vil være;

Strøm fellesanlegg
Egenandel ved bruk av forsikring
Renhold fellesareal
Snøbrøyting (noe av dette dekkes av næringsseksjonen – innkjøring til garasjene)
Vaktmester
Kabel-Tv- Internett
Vedlikehold av heis
Diverse utstyr/diverse kostnader
Underdekning ved utleie av felles gjesterom)

• Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Alle utgifter til utvendig vedlikehold (også utvendige vindusrammer), innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken.

- Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et fastsatt a konto beløp hver måned fastsatt av styrets budsjett hvert år. A konto beløpene skal også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger, eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiemøtet har vedtatt slike avsetninger. Ved for sen betaling svares morarenter.
- Eventuelle overskudd avsettes uansett til fremtidig vedlikehold.
- Boligseksjonene er bygget på næringsseksjon som skal benyttes til garasjeanlegg. Garasjeplassene skal fortrinnsvis leies ut til boligseksjonene. Det er egne retningslinjer for leie av garasjeplasser. For sameiet er det i denne forbindelse vedtatt følgende prinsipper for fordeling av kostnader mellom nærings- og boligdelene i dette prosjektet.
Enhver art av fellesutgifter – både opprinnelige og nye – skal i utgangspunktet, og hvis det er saklig grunn for det, først fordeles imellom nærings- og boligdelene, og deretter blant sameierne i den enkelte gruppe av seksjoner etter den vedtatte eierbrøken.

Følgende kostnader fordeles på boligseksjonene alene;

*Vedlikehold av utvendig fellesareal som disponeres av boligseksjonene.
Løpende drift og vedlikehold av alle ganger, trapperom mv.. som utelukkende betjener boligseksjonene
Kostnader til ytre vedlikehold av balkonger, vinduer og ytterdører knyttet til den enkelte boligseksjon som utelukkende betjener boligene.
Kostnader til callinganlegg dersom dette kun betjener boligene
Varmt vann og fyring knyttet til boligene
Drift og vedlikehold av utvendig svømmebasseng
Ved eventuelt underdekning for drift av felles gjesterom*

Følgende kostnader skal alene belastes næringsseksjonene;

*Løpende vedlikehold av det området som disponeres av næringsseksjonen.
Snømåking for det området som disponeres av næringsseksjonen
Ventilasjon samt varmt vann og fyring knyttet til næringsseksjonene
Kostnader til utskiftning og vedlikehold av garasjeport*

Felles kostnader for næring og bolig;

Følgende kostnader fordeles likt mellom seksjonene i sameiet

Styre honorar
Forretningsfører
Revisor honorar
Personalkostnader

Følgende kostnader fordeles mellom bolig og næring etter eierbrøk

Brannvarslingsanlegg
Sprinkleanlegg
Vedlikehold av hoved taket.
Serviceavtale skadedyrkontroll

For kostnader tilknyttet næringsseksjonen som berører både garasje-og bodområder gjelder følgende fordelingsnøkkel

Næring 70%
Bolig 30%

Forsikring fordeles i hht eierbrøk (gitt at næringsseksjonen ikke har egen forsikringsavtale.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-4 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ut. 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 fratse.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 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.

7-4 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 seksjonseiers bekostning.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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.

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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 8-2 (1).

8-4 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 og valgkomite
 - behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

- (2) I saker som bare gjelder boligdelen, og ikke berører næringsseksjonen, har hver boligseksjon 1 – en – stemme.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

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

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

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

- g) endring av vedtektene

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

8-9 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

- Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

10-3 Endringer i vedtektene

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

10-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ØRSNES PARK I TØNSBERG KOMMUNE

1. Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensregler og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Fellesarealer

Gårdsplass, portrom og trappeoppgang/svalgang må ikke opptas med private gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesarealer og svalganger. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Atriet skal ikke brukes som luftegård for hunder.

Ved grilling skal det kun benyttes gass eller elektrisk grill.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesarealer.

Leieboere som ikke er registrert på VIBBO, har ikke tilgang til bassengområdet, gjesteplasser i garasjen eller leie av gjesterom og allrom.

3. Boder

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

4. Indre orden

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende bygteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

Det er ikke tillatt å riste ryer/tepper ut av vinduer/balkong, dette må eventuelt gjøres på gårdsplass. Det skal heller ikke henge tekstiler ut av vindu eller på balkong.

5. Dyrehold

Det er tillatt med husdyrhold.

6. Nattero mv.

Mellom kl. 23 og 07.00 skal det være nattero. Det betyr at støyende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, i forbindelse med oppussing etc. ikke må foregå i dette tidsrommet. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl. 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

7. Parkering

Parkering av bil, bobil, campingvogn, henger og motorsykel eller andre gjenstander er ikke tillatt på fellesarealene, dvs grøntområder og areal foran hovedinngangspartiene. Parkering skal foregå på områder som er avsatt til dette formålet, dvs i parkeringskjeller som den enkelte leilighet leier plass. Det er ikke tillatt å plassere bil, henger eller motorsykel utenom oppmerkede felter beregnet på slike kjøretøy.

Sykler skal plasseres innenfor feltene som er merket med 'Sykkelparkering'.

Det er ingen gjesteplasser på fellesarealene.

8. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov for at det skal være trivelig og pent på uteareal og fellesareal. Dugnaden bør legges opp slik at det er mulig å bidra etter evne. Den som ikke kan utføre selve dugnadsarbeidet, inviteres til å lage en hyggelig ramme rundt dugnadsarbeidet, som f.eks stå for vaffelsteking eller annen servering. Dog er deltagelse på dugnad basert på frivillighet. Ved utleie av leilighet bør det taes med i leiekontrakten at leietaker er velkommen til å delta på dugnadene.

Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

Det vil bli utarbeidet egne regler for bruk av felles svømmebasseng, bruk av gjesterom samt selskapslokaler og trimrom.

9. Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Styret i sameiet.

Styret forutsetter at den enkelte beboer tar opp ubetenksom og plagsom bruk av leiligheten med bruker av leiligheten.

Dersom dette ikke fører frem meldes forholdet til styret i sameiet, som beskrevet nedenfor:

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ØRSNES PARK

Organisasjonsnummer: 919263393

Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Sjøormen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46

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.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

Forrettingsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem er valgt.

✓ Vedtatt.

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse den innleverte fremmatelisten 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 forrettingsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble Michael Fjeldstad og Rita Baker foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- 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

Styret foreslår å beholde styrehonoraret uendret fra perioden 2023-2024.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for 2024/2025 settes til kr 160.000
✓ Vedtatt.

Styret ønsker å fremme kr 160 000,- som styrehonorar for perioden 2024/2025.

7. Bassengreglene punkt 6

Forslagsstiller: Styret

Saksoppynsing:

Styret viser til forårrets sak på årsmøte med forslag om å ikke tillate at bleiebarn benytter bassenget. Styret sendte saken til juridisk avdeling i OBOS og fikk en vurdering som tilsa at dette ikke var et lovlig vedtak pga diskriminering av en gruppe.

Styret er ikke uenig i at hygiene ved bruk av bassenget er viktig og foreslår at vi pålegger at bleiebarn benytter badebleie ved bruk av bassenget. Dette er tilsvarende som ved bruk av de fleste offentlige eller kommersielle bassenger

Styrets innstilling

Styret innstiller på at bleiebarn må bruke badebleie ved bruk av bassenget.

Tillegg til punkt 6 i bassengreglene: Bleiebarn må benytte badebleie

Forslag til vedtak:
Styret innstiller på at bleiebarn må bruke badebleie ved bruk av bassenget. Tillegg til punkt 6 i bassengreglene: Bleiebarn må benytte badebleie.
✓ Vedtatt.

8. OBOS Nøkkel

Styret ønsker å tilgjengeliggjøre muligheten for å åpne fellesdørene ved hjelp av mobiltelefonen til alle beboerne i Ørsnes park.

Med OBOS-nøkkel kan beboerne i boligselskapet åpne fellesdører og private leilighetsdører med en app på mobilen. (skal du kunne åpne din private inngangsdør, må du kjøpe en elektronisk dørlås selv i tillegg)

OBOS digitale låssystem installeres som et supplement, og kan benyttes parallelt med deres eksisterende lås og nøkkel-løsning.

Det betyr at den vanlige nøkkelen/brikken vil fungere som før dersom noen fortsatt vil bruke den, og evt bare benytte mobilen som en reservenøkkel.

KOSTNAD «mobilenøkkel»

Montering på våre 4 fellesdører: kr 3800 inkl. mva. (kr 950 pr dør x 4 dører) (Resterende subsidieres av OBOS)

Månedspris: kr 17 pr leilighet/måned. Kr 1 615 pr mnd inkl. mva. totalt for hele sameiet (Ingen bindingstid)

Styret mener det er viktig å tilgjengeliggjøre denne teknologien, slik at de som har behov/ønske om å installere egen elektronisk dørlås, får en sømløs nøkkel-løsning til alle dørene sine.

Styrets innstilling

Styret kjøper Obos nøkkelen til alle hoveddørene. Dette vil ikke øke fellesutgiftene for 2025

Forslag til vedtak:
Styret kjøper Obos nøkkelen til alle hoveddørene. Dette vil ikke øke fellesutgiftene for 2025
✓ Vedtatt.

9. TV/Internett

Ved forhandling om overgang til ny leverandør TV/Internett forhandlet styret frem 3 måneder gratis bruk.

Sameierne er fakturert for ordinær leie hver måned. Dette utgjør ca 1.200 pr sameier noe som samlet utgjør ca kr 114,000

Styret foreslår at dette beløpet beholdes på sparekonto for dekning av fremtidig vedlikehold

Styrets innstilling

Innsparte kostnader til TV/bredbånd beholdes på sparekonto for dekning av fremtidig vedlikehold

Dersom styrets forslag ikke får flertall foreslår styret at hver enkelt sameier får utbetalt kr

1.200 Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Innsparte kostnader til TV/bredbånd beholdes på sparekonto for dekning av fremtidig vedlikehold
✓ Forslaget ble vedtatt
Forslag til vedtak 2:
Dersom styrets forslag ikke får flertall foreslår styret at hver enkelt sameier får utbetalt kr 1.200
✗ Ikke vedtatt.

10. Solceller på takene

I løpet av det siste året, har det vært jobbet mye med å hente inn priser på montering av solceller på takene våre. Det har vært flere leverandører inne. Styret har vurdert de forskjellige tilbudene og har valgt Bluetec som

potensiell leverandør. Dette er gjort ut fra pris, kvalitet, tilstedeværelse i markedet, at de kjenner byggene våre godt fra før, og, god oppfølging i perioden.

Pris og tilbud på anlegget beroper seg til estimert 1.100.000 kroner inkl. mva. (se vedlegg for mer detaljert pris/utførelse)

Dette kan finansieres av egne sparemidler, slik at gevinst tas ut umiddelbart og fellesutgifter beholdes som i dag. Reduserte strømutfgifter vil da bygge opp sparekontoen igjen.

I perioden har det vært vurdert en mengde saker som har kommet opp via forrige årsmøte, og på direkts spørsmål til oss i styret.

Saker som er tatt opp er for eksempel taklast, kvalitet/varighet på eksisterende taktekking, sikkerhet under installasjon, brannfare, kostnader mot inntekter.

Vi vil spesielt nevne 2 saker:

Taktekking og pris kontra inntjening:

Taktekking:

I forbindelse med befarng, samt søking etter vannlekkasje ser man at taktekkingen består av svært mange små deler. Dette i hovedsak fordi det er veldig mange luftehatter på taket. Å sette solceller direkte på dette, kan være utfordrende. Men, antall panel er redusert noe, slik at det enkelt skal være mulig å flytte på panelene hvis taket trenger utbedring eller skiftes. Solcellepanelene er ikke festet til taket, men har vektter på seg, slik at de ligger trygt på taket.

Pris/Inntjening:

Regjeringen går i disse dager inn for en mulig fastpris på støm på 40 øre KW pluss mva, altså 50 øre KW. Hvis dette blir vedtatt, og hvis dette kommer til å gjelde sameie også, vil det ikke være særlig enkelt å tjene anlegget inn igjen

Styrets innstilling

Pga usikkerhet i prisutviklingen på strøm, anbefales det å utsette saken i 12 mnd, til neste årsmøte. Dette vil gi styret større sikkerhet i hvordan prisutviklingen vil påvirke nedbetalingstiden på anlegget

Forslag til vedtak:
Pga usikkerhet i prisutviklingen på strøm, anbefales det å utsette saken i 12 mnd, til neste årsmøte. Dette vil gi styret større sikkerhet i hvordan prisutviklingen vil påvirke nedbetalingstiden på anlegget
✓ Vedtatt.

11. Forespørsel om tilrettelegging for organisering av vindusvask

Fremmet av: Claes Bertil Wettby

Vi ønsker å ta opp en utfordring knyttet til vindusvask i sameiet.

Noen beboere bor slik til at man ikke selv kan vaske vinduer utvendig. Andre som kan vaske selv har hatt utfordringer med å få sine vinduer nedsølt av inneleid vindusvask fra naboer. Dette har av og til ført til uheldige naboforhold, noe vi ønsker å unngå i sameiet.

Som kjent leies det inn et firma for å vaske vinduer og svalganger i felleseiene. Vi foreslår at styret gir beskjed om når vindusvask fra dette firmaet skal utføres. Slik vil beboere som ønsker å bestille privat vindusvask,

ha mulighet til å gjøre det samtidig. De som vasker vinduene selv, kan også planlegge vasken sin i forhold til tidspunktet for inneleid vask.

Vi understreker at styret ikke skal organisere felles vindusvask, men vi ønsker hjelp med å samordne informasjonen slik at vi unngår irritasjon mellom naboer.

Forslag til vedtak:

Styret legges ut info på Vibbo om tidspunkt når det er bestilt vask av av vinduer og svalganger på fellesarealer. Styret påtar seg ikke å koordinere dette med privat vask av vinduer.

Styrets innstilling

Styret legges ut info på Vibbo om tidspunkt når det er bestilt vask av av vinduer og svalganger på fellesarealer. Styret påtar seg ikke å koordinere dette med privat vask av vinduer

Forslag til vedtak:
Styret legges ut info på Vibbo om tidspunkt når det er bestilt vask av av vinduer og svalganger på fellesarealer. Styret påtar seg ikke å koordinere dette med privat vask av vinduer
✓ Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Michael Fjeldstad

Følgende stilte til valg:
Michael Fjeldstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Eide
Torun Simmelhag

Følgende stilte til valg:
Anne Eide
Torun Simmelhag

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Turid Bommen
Terje Olai Norum

Følgende stilte til valg:
Turid Bommen
Terje Olai Norum

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Rita Baker
Arne Geir Eia

Følgende stilte til valg:
Rita Baker og Arne Geir Eia

protokollen er signert av:

møteleder/protokollfører: Fred-Arne Østrem /s/

protokollvitne Michael Fjeldstad /s/

protokollvitne: Anne Rita Stokaas Baker /s/

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Årsberetningen dekker perioden 24/4-24 til 20/3-25

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder Ove Roar Buan

Mureveien 6, 3152 Tolvsrød

Styremedlem Marius Eliassen, Kanalveien 4

Styremedlem Michael Fjeldstad, Kanalveien 4

Styremedlem Vidar Sølversen, Kanalveien 4

Styremedlem Torun Simmelhag, Kanalveien 4

Valgkomiteen

Dagny Nina Fjerdingsby

Rita Baker

Arne Geir Eia

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr.: orsnepark@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Ørsnes Park

Sameiet består av 95 seksjoner.

Sameiet Ørsnes Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919263393, og ligger i TØNSBERG kommune.

Gårds- og bruksnummer:

1004/93

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

Sameiet Ørsnes Park har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har inkl. konstituerende møte den 7.5.2023, avholdt 12 styremøter.

Styrets arbeid har i hovedsak dreid seg om god drift og vedlikehold av sameiet.

Reklamasjonssaker

Det har gjenstått arbeid vedr vann under bassengduken i bassenget. Utbygger har sammen med Karpinen gjennomført utbedringer etter at bassenget stengte høsten 2024.

Foreløpig ser det bra ut med lekkasjer i garasjeanlegget, så vi håper at alt er i orden nå. Bassenget blir fulgt opp i 2025.

Reklamasjonstiden er forlenget til etter badesesongen 2025 for å kunne se om det nå ikke kommer mere vann under bassengduken

Håndløpere

De fleste har nå malt sine håndløpere og det setter styret stor pris på. Det er gjennom året foretatt utskifting av håndløpere der det har vært betydelige råteskader.

Styret stiller fortsatt maling, og annet utstyr til disposisjon for vedlikehold av håndløperne og håper at den enkelte sameier tar ansvar for vedlikehold slik at sameiet ikke blir påført unødige kostnader til utskifting.

Rengjøring

Styret er fornøyd med den ordinære rengjøringen.

Bodganger rengjøres etter behov. Glass på fellesområder rengjøres årlig, fortrinnsvis før 17 mai.

TV/Internett

Telenor ved Toni Bendiksrud holdt infomøte for beboere på allrommet. I tillegg har vi hatt gode hjelpere (Anne og Torunn) fra sameiet som har bistått ved spørsmål og problemer. Etter litt innkjøringsproblemer opplever styret at dette nå fungerer greit

Solcellepaneler

Styret har etter siste årsmøte jobbet med tilbud fra flere leverandører.

Det kommer egen sak på årsmøtet. Der vedlegges siste tilbud og informasjon fra Bluetech

Vannlekkasjer

Lekkasje i garasjetaket antas å ha sammenheng med vann under bassengduken og utbygger mener å ha utbedret dette

Lekkasje i 5 etg utvendig bygg B blir fulgt opp av Vaktmesterservice

Lekkasje i seksjon G4, 4 etg oppgang A er under utredning og utbedring

Bassenget

Bassenget var iht forrige årsmøtevedtak åpent fra 15.04 til 15.09 i 2024 . Bassenget brukes tidlig og sent og vi er heldige som har denne muligheten. Tusen takk til Inger Johanne med hjelper og Rita som har tatt mye av renholdet av bassenget i sesongen,

Det ble fattet vedtak på sist årsmøte om at bleiebarn ikke skulle ha adgang til bassenget. Styret kom etter undersøkelser hos juridisk avdeling i OBOS til at dette vedtaket ikke var lovlig og har ikke gjennomført eller fulgt opp endring av bassengreglene.

Se egen årsmotesak

Uteområdet/fellesareal

Ingen store prosjekter denne sesongen men halve bedet ved bassenget ble nyplantet. Vi håper det dukker opp noen grønne fingre som hjelper med å holde fellesområdet vårt pent

Gjesterom/Allrom/Kanalstua

Kjell Himberg har som tidligere år stått for booking og oppfølging av gjesterommene. Han har også oppgradert disse med noe maling

Allrommet har blitt vesentlig oppgradert og omdøpt til Kanalstua. Anne Eide har stått i spissen for dette. Arbeidet er gjennomført på lavbudsjett med mye dugnad, donasjon er og gjenbruk.

I tillegg til ordinær utleie, strikkegruppa og styremøter er det svært positivt at Kanalstua også benyttes til diverse sosiale treff for beboerne (Middager, Tv kvelder mm)

Styret vil tilrettelegge for at leie av gjesterommene og Kanalstua kan bookes og betales digitalt via kalender på Vibbo

Heiser

Pga store kostnader og misnøye med Orona har vi nå skiftet servicepartner til Kone fra 1.1.2025

Samlede driftskostnader til heis ble redusert fra kr 191 179 i 2023 til 99.976 i 2024

Drift av heiser er en stor kostnad for sameiet og vi henstiller alle brukere til å behandle disse slik at vi unngår ekstraordinære kostnader

HMS fellesarealer og egenkontroll

Styret gjennomfører hvert år kontroller av alle fellesområder, inkludert brannvern og alle elektriske installasjoner. Obos har utarbeidet guider for hvor ofte kontrollene skal gjennomføres, og med sjekklister som gjennomgås og kvitteres ut i Obos sin digitale portal (styrerommet). Dersom det blir oppdaget avvik vil styret iverksette nødvendige tiltak.

Det blir i løpet av våren sendt ut skriv til beboerne med påminnelse om hver enkeltes ansvar og med branninstruks.

Styret minner om at det skal være ryddig alle ganger, svalganger og øvrige fellesarealer. Vi ber alle beboere om å holde orden utenfor egen inngang.

Det er sendt ut informasjon i samarbeid med garasjeieier om å unngå lagring av gjenstander på parkeringsplasser og rørgater og forbud mot bruk av permanente skjøteledninger.

Etter branngjennomgang er det påpekt at boder i kjeller ikke skal fylles over vegg høyde og at det ikke skal lagres gjenstander på rørgater. Husk også at gassflasker ikke kan lagres i bodene.

Etter problem med mugglukkt knyttet til boder har vi fått rapport som påpeker at vi ikke må fylle bodene for mye, unngå pappkasser og ikke lagre tett inntil yttervegg

Søppelcontainer

Styret opplever at dagens ordning kun med bruk av containere mot Kanalveien 2 fungerer greit.

Parkering

Etter vedtak på siste årsmøte er det arbeidet med parkeringstillatelse for helsepersonell. Kommunen har lovet at det vil bli tilrettelagt for slik parkering ved Kanalveien 2.

Forsikring

Vi har byttet forsikringsselskap til Protector Forsikring. Avtalen evalueres våren/sommeren 2025

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 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Etter at sameiet avsluttet forsikringsavtalen med IF og begynte med ny leverandør, Protector forsikring, ble det sendt ut flere fakturaer bokført 05.06. Det burde vært periodisert til 2025 på noe av dette. Forsikring viser derfor litt for høy kostnad for 2024 som medfører tilsvarende lavere neste år.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Budsjett 2025

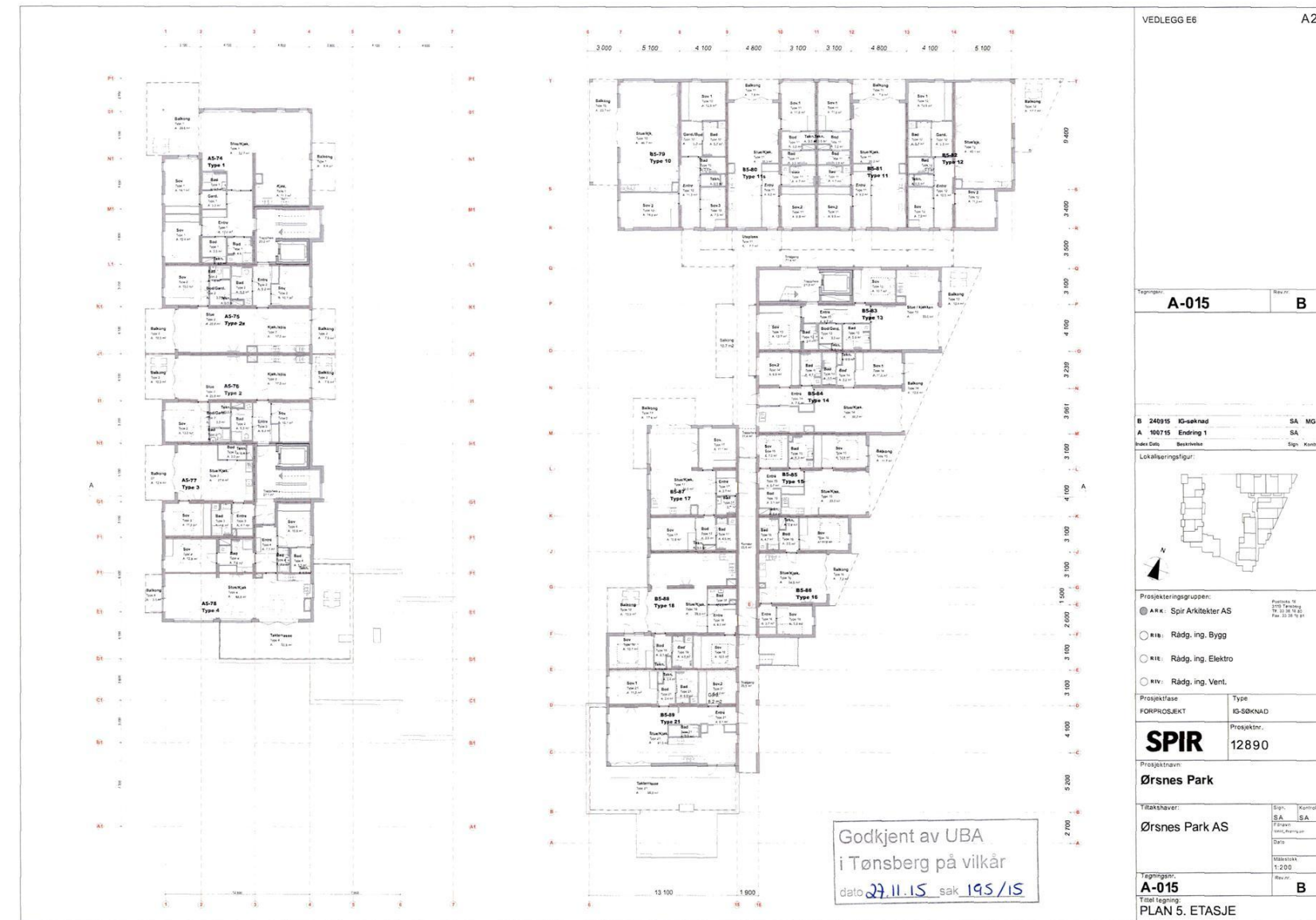
Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKS-VIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

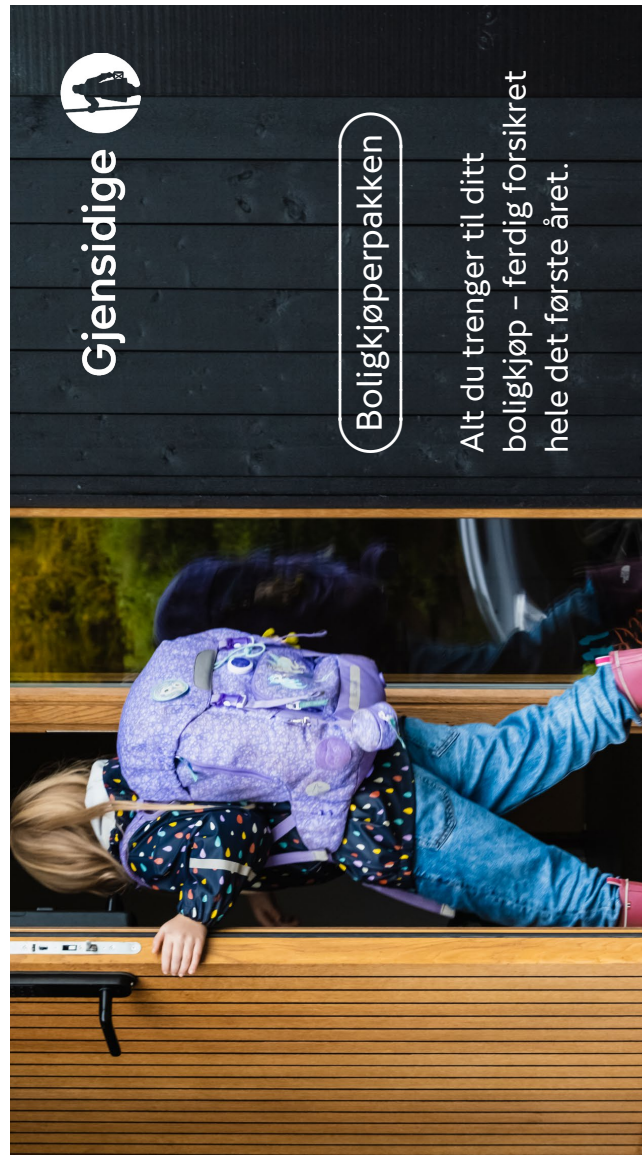
19. BRANNSTIGE, BRANN-TAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNS-LANGE 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster kr 19 900,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster kr 9 950,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster kr 19 900,- for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomanns-bolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Bohjelpemiddel for standardmeglere

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 b.l.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.

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

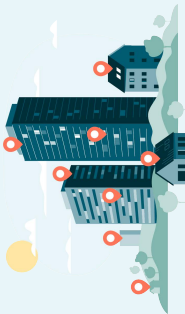
1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept 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 opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.

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, budgiver 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

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.



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 (hemmeilig) 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 budgiver 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 fulltmechtig.

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.

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 24.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no