

# Kanalveien 2D

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

34

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter

## Kanalveien 2D

Prisantydning	4 000 000
Omkostninger	111 040
Totalpris	4 111 040
Fellesutgifter	1 788 pr. mnd.
Bruksareal	58,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	53,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	5,0 m <sup>2</sup>
TBA	6,0
Soverom	1
Etasje	1
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 381 m <sup>2</sup>
Byggeår	2019

## Kontakt vår megler



**Jeanette Sørvik**

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

**& BAKKE SØRVIK**  
**PARTNERS**  
Storgaten 47 3126 Tønsberg





# Standard

Velkommen til Kanalveien 2D !

Dette er leiligheten for deg som setter pris på det eksklusive, samtidig som du ønsker nærhet til alt. Leiligheten er beliggende fordelaktig i bygget, rett i vannkanten og har en fantastisk utsikt mot både innseilingen fra Oslofjorden, og videre inn kanalen mot Tønsberg brygge. Her kan du nyte kveldssolen til den går ned over Jarlsberg.

Svært arealeffektiv og snerten leilighet. Lys, samtidig lun stue som har plass til både sofa og spisebord. Stilren og moderne kjøkkeninnredning, type Svane. Svane er et 100% danskprodusert kjøkken som tilbyr god kvalitet. Praktisk kjøkkeninnredning som har godt med skuffer og skap.

Nydelig en-stavs parkett på gulv med vannbåren varme. Vegger og tak er i slett utførelse og fargevalget er delikat. Romslig bad som er flislagt med stilrene fliser på gulv og vegger. Moderne baderomsinnredning med tilhørende smekker speil med belysning. Inne dører i heltre eik. Entré en er flislagt og har plassbygget garderober. Soverommet er romslig og har garderober, levert av Svane.

Interiørmessig utrolig smakfull og delikat leilighet - materialvalg av god kvalitet samt gode og smarte løsninger.

Interiørmessig gjennomgående lekkert - kombinasjonen stilrent og moderne mot det lune og varme.

En skatt av en leilighet - velkommen til en hyggelig visning!





















## Beliggenhet

Kanalveien 2 har en sentral beliggenhet ved sjøen. Kort vei til både Teie Torv og Tønsberg sentrum - det er faktisk omtrent den samme korte avstanden til begge steder. Det er flotte turområder, 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, restauranter og butikker. Eller hva med en skogstur i Teieskogen, eller en padletur i Tønsbergfjorden?

Med gangavstand til Tønsberg sentrum med blant annet Tønsberg Torv, Tønsberg jernbanestasjon, kjøpesenteret Alti Farmandstredet med busstasjon, nisjebutikker og restauranter på Tønsberg brygge vil du kunne ta i bruk byen på en helt ny måte. Tønsberg har også et rikt kulturliv. Med alt dette innen gåavstand, vil du helt sikkert bruke bilen mindre enn tidligere.

I løpet av ca. en time og 20 minutter med bil/tog kan man være i Oslo sentrum. Kort vei til Torp flyplass.

Velkommen!

## Kanalveien 2D

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

### Offentlig transport

🚶 Kanalveien Linje 100	1 min ⚡ 0,1 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	20 min ⚡ 1,7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min ⚡

### Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	10 min ⚡ 0,9 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 21 min ⚡ 155 elever, 9 klasser	21 min ⚡ 1,7 km
Færder Videregående skole 750 elever	6 min ⚡ 0,5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	21 min ⚡ 1,7 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Zeiner	8 min ⚡
🚗 Kjærlighetsstien 28	8 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

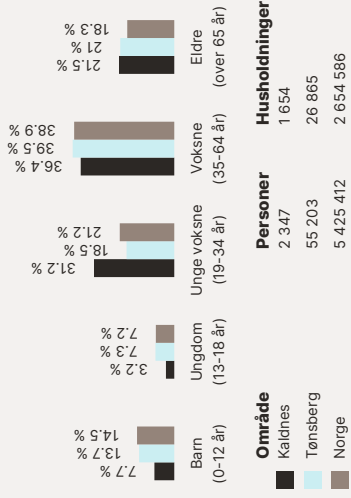


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



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)	3 min ⚡ 0,2 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år)	9 min ⚡ 0,8 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år)	14 min ⚡ 1,2 km

### Dagligvare

Rema 1000 Oseberg Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 0,6 km
Meny Teie Torg PostNord	13 min ⚡ 1,1 km

## Kanalveien 2D

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

### Offentlig transport

🚶 Kanalveien Linje 100	1 min ⚡ 0,1 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	20 min ⚡ 1,7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min ⚡

### Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	10 min ⚡ 0,9 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 21 min ⚡ 155 elever, 9 klasser	21 min ⚡ 1,7 km
Færder Videregående skole 750 elever	6 min ⚡ 0,5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	21 min ⚡ 1,7 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Zeiner	8 min ⚡
🚗 Kjærlighetsstien 28	8 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



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

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



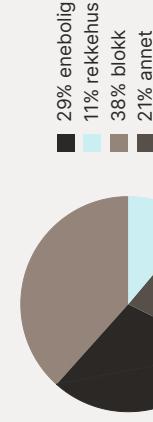
Gateparkering

Lett 85/100

### Sport

🏟 Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	7 min ⚡ 0,6 km
🏟 Gunnarsbøparken sandvolleyball... Sandvolleyball	8 min ⚡ 0,6 km
🏟 Fresh Fitness Tønsberg	7 min ⚡
🏟 Spenset Tønsberg	16 min ⚡

### Boligmasse



### Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

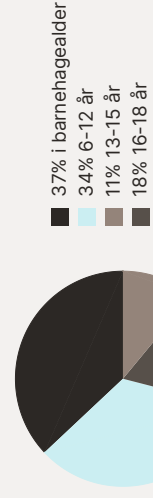
14 min ⚡



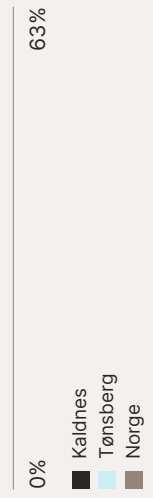
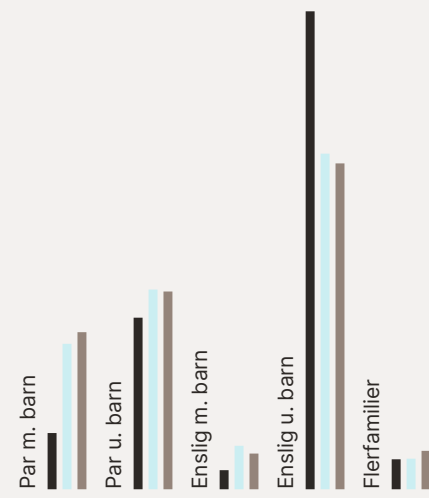
Apotek 1 Teie torg

13 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

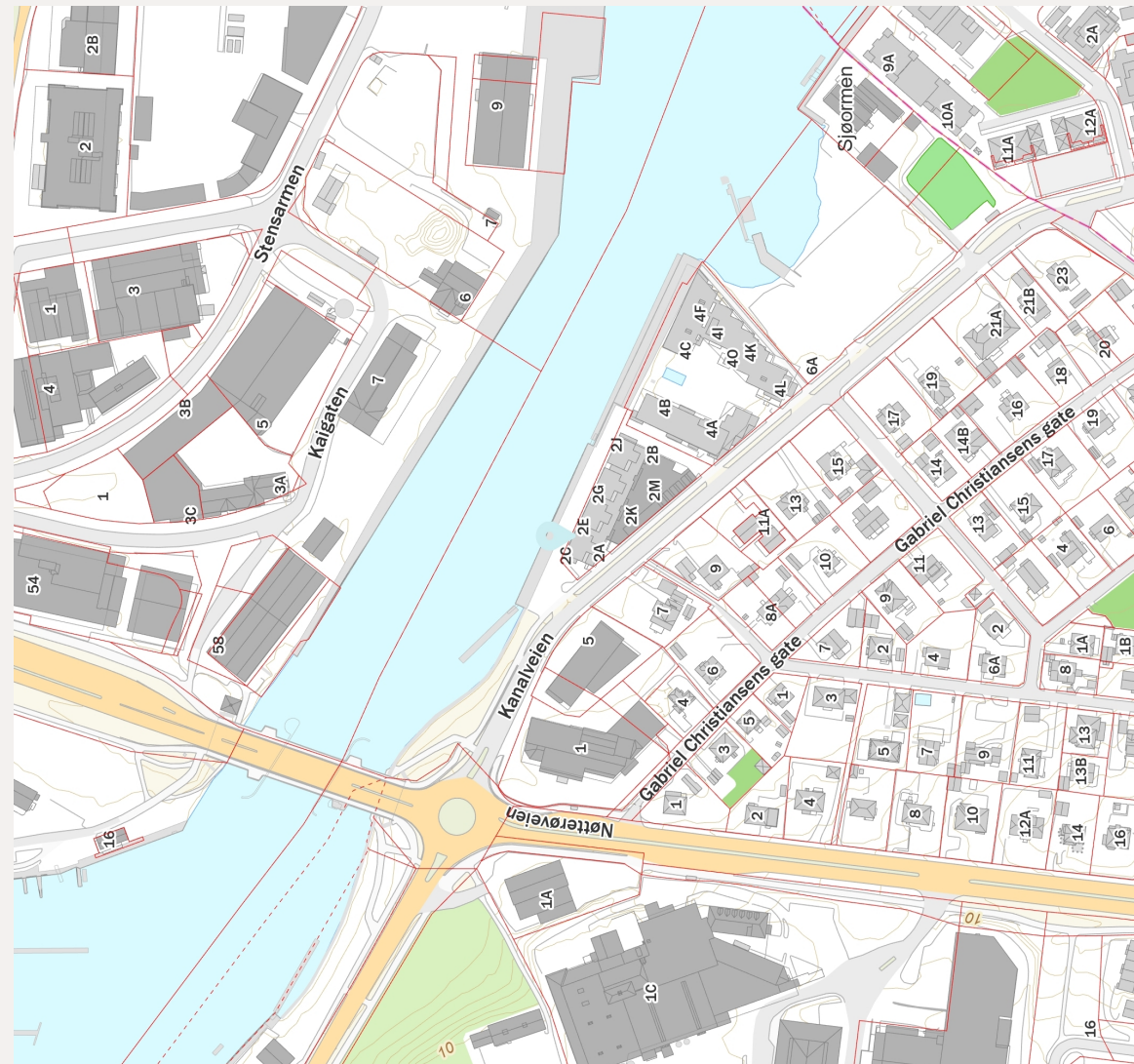
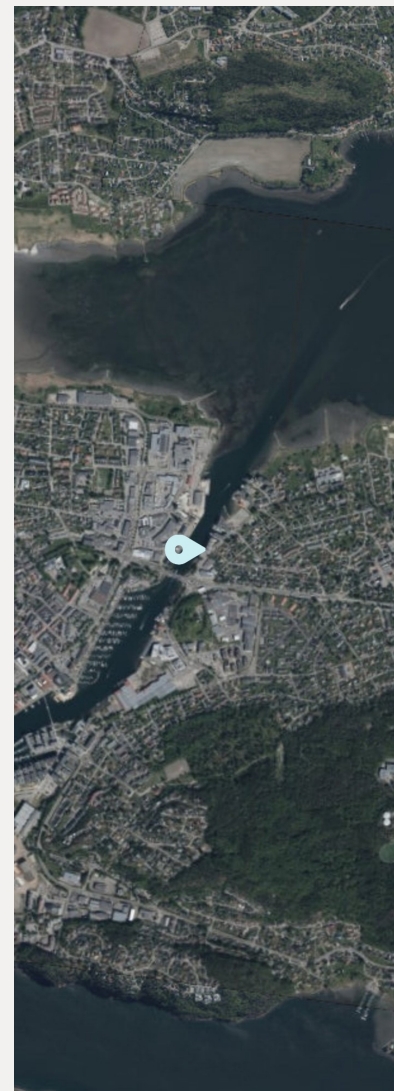


### Sivilstand

Sivilstatus	Kaldnes	Tønsberg	Norge
Gift	63%	33%	33%
Ikke gift	33%	54%	54%
Separert	5%	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	5%	4%



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



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





## Innhold

Foruten felles inngangsparti med felles trapp og felles heis inneholder selveierleiligheten i 1. etasje:  
Bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

1 tilhørende sportsbod merket med 102.

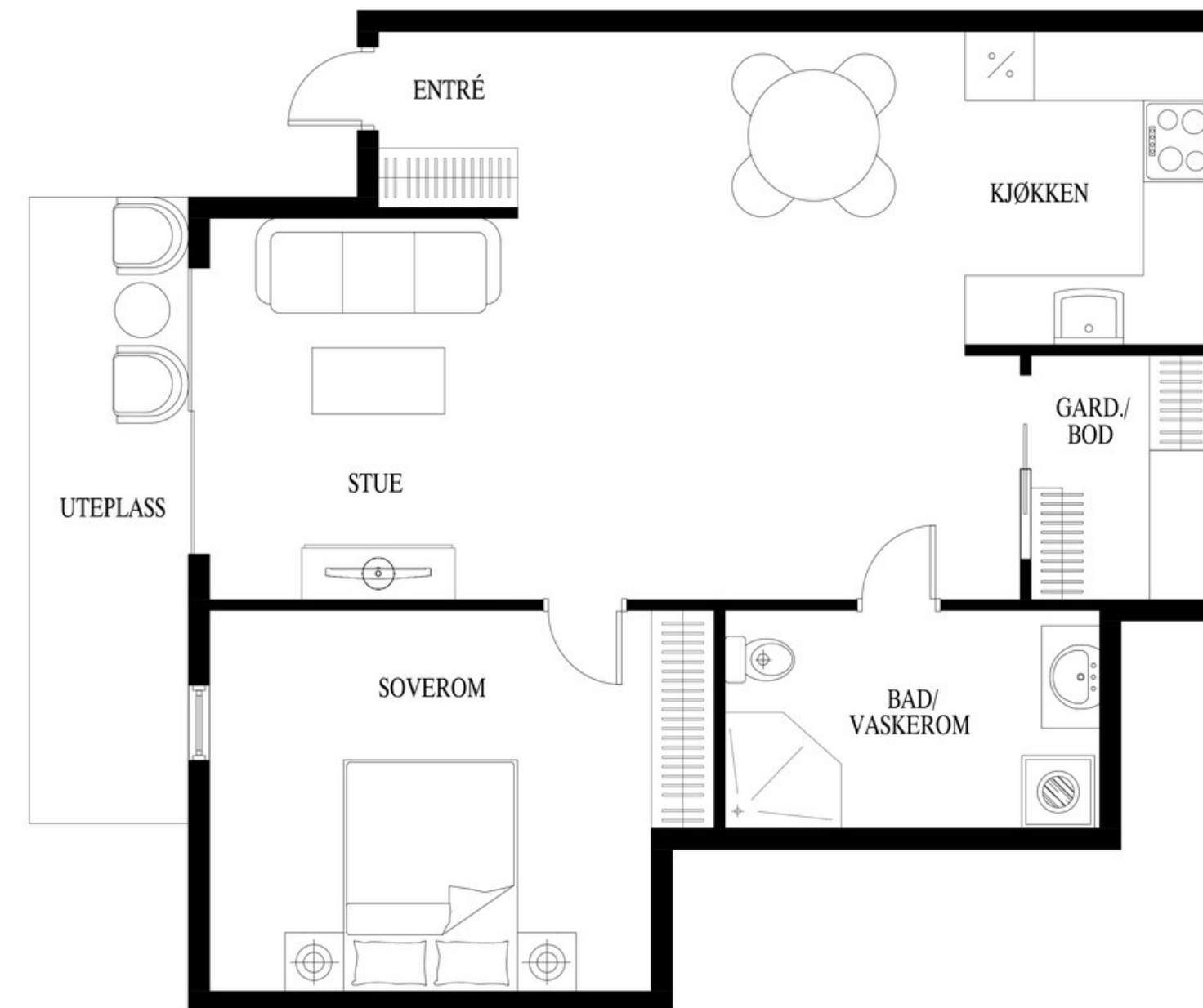
Felles takterrasse mot Kanalveien er inndelt i flere soner og møblert med blant annet solsenger i tre og sitteplasser.  
Skjernet utvendig fellesareal med blant annet uteplass/terrasse og sittegrupper, gressbelagt uteareal med diverse lekefasiliteter for barn. Videre er det sykkelstativ ved postkasser.

BRA 58,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 53,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

TBA 6,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 58,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 53,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m<sup>2</sup>

## 1. etasje:

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>.

TBA: 6 m<sup>2</sup> er oppgitt som terrasse- og balkongareal. Takstmann opplyser bod oppmålt som BRA-E er fremvist på befaringdagen, og baseres på selgers informasjon om at boden tilhører den aktuelle leiligheten. Boden ligger i et annet bygg som er en del av samme boligkompleks.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt i henhold til NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 27.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet.

Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

## Standard

Velkommen til Kanalveien 2D !

Dette er leiligheten for deg som setter pris på det eksklusive, samtidig som du ønsker nærhet til alt. Leiligheten er beliggende fordelaktig i bygget, rett i vannkanten og har en fantastisk utsikt mot både innseilingen fra Oslofjorden, og videre inn kanalen mot Tønsberg brygge. Her kan du nyte kveldssolen til den går ned over Jarlsberg.

Svært arealeffektiv og snerten leilighet. Lys, samtidig lun stue som har plass til både sofa og spisebord. Stilren og moderne kjøkkeninnredning, type Svane. Svane er et 100% danskprodusert kjøkken som tilbyr god kvalitet. Praktisk kjøkkeninnredning som har godt med skuffer og skap.

Nydelig en-stavs parkett på gulv med vannbåren varme. Vegger og tak er i slett utførelse og fargevalget er delikat. Romslig bad som er flislagt med stilrene fliser på gulv og vegger. Moderne baderomsinnredning med tilhørende smekker speil med belysning. Innedører i heltre eik. Entré en er flislagt og har plassbygget garderobeskap. Soverommet er romslig og har garderobeskap, levert av Svane.

Interiørmessig utrolig smakfull og delikat leilighet - materialvalg av god kvalitet samt gode og smarte løsninger.

Interiørmessig gjennomgående lekkert - kombinasjonen stilrent og moderne mot det lune og varme. En skatt av en leilighet - velkommen til en hyggelig visning!

## Adkomst

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

## Parkering

Ingen egen parkering som medfølger leiligheten. Det er gjesteparkering (totalt 6 stykker fordelt på 3 vanlige og 3 handicap) rett ved inngang for leiligheten.

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 2019 beliggende i 1. etasje. Boligen har god standard og det er ikke registrert avvik utover bruksslitasje på overflatene. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

## Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel. Vinduer og terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass. Leiligheten har utgang til terrasse av tre over betongdekke.

## Innvendig

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

## Våtrom

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 laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner  
Boligen har et skjult a-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på badet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Boligen har vannbåren gulvvarme i stue og soverom. Fordelerskap er plassert i bod.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt fordi baderomskabin er utført med konstruksjon som gjør at hulltaking ikke er hensiktsmessig.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Feil med termostat der det ble varmt og kaldt på gulv uavhengig av innstilling på termostat.
- I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Pec Elektro Tønsberg. Termostat utbedret ved elektriker med installasjon av ny digital termostat 25.03.2026. I samme seanse ble varmekablene testet uten funn av feil.
- Det er utført generell skjeggkrebekjempelse av

Pelias i hele sameiet februar 2026 etter funn i flere oppganger. Ikke funnet skjeggkre i egen leilighet i etterkant av dette. Denne gelen skal ha flere års varighet og er lagt punktvis i leiligheten (dørterskler, lister, sokkel på kjøkken etc.).

- Selger opplyser videre om følgende oppgradering den seneste tiden:
- Byttet termostat på baderom mars 2026.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 06.04.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Tomt

Denne tomten er felles eiet 2381,40 kvm. Tomten er fellesareal.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 23.09.2019 og denne er vedlagt i salgsoppgaven.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Godkjente bygningstegninger - fasade og plan 2014 og godkjente bygningstegninger - fasade og plan 2016 foreligger ved meglers kontor.

#### Adgang til utleie

I henhold til vedtekter i sameiet må erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eventuelle leietakere i boligseksjonene må også meldes til sameiets styre for registrering.

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. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

#### Oppvarming / energiforbruk

Leiligheten varmes opp via vannbåren varme og gulvvarme på bad. Boligen har balansert ventilasjon. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: A - Gul.

Energiforbruk foregående år var 4 600 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm. Norgespris er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er

meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 000 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:  
100 000,00,- (Dokumentavgift)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 111 040,- 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. 1 788,- pr. mnd. Oppgitt beløp er et opprundet beløp.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:  
TV/internett, a-konto energi, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold av fellesareal, strøm fellesareal, samt andre driftskostnader.

Herav:  
Akonto energi kr. 409,70  
Altibox kr. 312,-  
Felleskostnader kr. 1 065,95

Sameiet har a-konto innbetaling av energi og avtale med ISTA for avregning én gang pr. år. Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann fordeles mellom seksjonene i henhold til målt forbruk.

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. 14 172,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon.

I tillegg betales det vann- og avløpsgebyrer etter målt forbruk med kr. 22,21,- pr. m<sup>3</sup> vann og kr. 31,56,- pr. m<sup>3</sup> avløp. Forskudd forbruk for denne seksjonen er opplyst av kommunen til 124 m<sup>3</sup>.

De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Årlig TV/internettilknytning ved Altibox dekkes av felleskostnader pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Felles bygningsforsikring dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/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 fellesgjeld

Ingen lån registrert.

Ingen mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjeld. Ingen sikringsordning i sameiet.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 14 947,- pr. 31.12.2025.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi/formuesverdi fås på ligningskontoret/Skattetaten  
Innberetningspliktige inntekter kr. 545,-  
Fradragsberettigede kostnader kr. 0,-  
Annen formue kr. 14 947,-  
Gjeld kr. 0,-

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 868 144,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 3 472 577,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt 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 Kanalen Brygge, Orgnr: 822 919 642.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder: Thor Olav Widerøe Hillestad.

Sameiet består av 39 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 2 - har sameiebrøk 53/3294.

Det avholdes felles dugnader et par ganger i året i sameiet hvor det oppfordres til å stille opp. Sameiet har ingen planlagte prosjekter, kun vedlikehold av eksisterende anlegg.

#### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny seksjonseier/kjøper.

Melding om ny seksjonseier/kjøper sendes forretningsfører og styret i sameiet.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf med politenr. 7174597.

#### Regnskap

Inntekter: Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 930 157,-.

Kostnader: Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 1 043 253,-.

Resultat: Årets resultat på kr. - 75 648,-. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Årsregnskap, resultatregnskap med balanse og resultatanalyse 2024 er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig renhold av vindusflater, sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser, og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

**Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider**  
Følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets

resultat minus kr. 75 000,- dekkes av egenkapital.

- Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,- + årlig endring basert på indeksregulering.

• Det er beredskapsplan på gassbeholdningen i sameiet og hvordan det kan dekkes ved større behov ved lengre strømbrudd.

- Flertall er for hjertestarter, etter investering for videoovervåkning av bygningen.

Utdrag fra styrets årsrapport:

- Eiendommen følges opp med vedlikehold, alt fra dører og låser til gassanlegg, VVS, elektro, ventilasjon og sikkerhet i tilfelle brann og tyveri etc., samt renhold av fellesområder og utvendig vedlikehold med snørydding om vinteren og grøntanlegg i sommerhalvåret. En annen viktig oppgave gjelder økonomi; å påse at tjenestene vi kjøper gir oss god kvalitet til en fornuftig pris. Med få unntak fungerer samarbeidsavtalene våre tilfredsstillende.

- Har hatt to dugnader.

• Det tillates kun at utvendige persienner monteres på byggets langside mot Kanalveien, begrenset tilden delen som vender mot gressplen i atriet. Persiennene skal ha samme, gjeldende fargekode. Avvikende fargekode kan utløse at duken på enkelte utvendige persienner må byttes ut.

• Det tillates ikke montert utvendige persienner på byggets kortvegger og på byggets langside som vender mot kanalen (1 persienne har vært montert her, men ble i vår demontert i samarbeid med aktuelle seksjonseier).

• Det tillates ikke foliering av glassrekkverk på byggets kortsider og på byggets langside mot kanalen.

Protokoll til årsmøte 2025 og styrets årsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

I henhold til hursordensregler i sameiet er det tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra felles grøntareal og felles terrasse.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til annet kombinert formål med plannavn "Kanalveien 2-4", planID 65210 (vedtatt 04.02.2004), annet kombinert formål og fellesområde med plannavn "Kanalveien 2", planID 65214 (vedtatt 14.06.2006), samt felles avkjørsel, felles gangareal, felles gårdsplass og gangvei med plannavn "Kanalveien 2A og 4", planID 65220 (vedtatt 10.09.2008).

I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, byggegrense, forhold som skal avklares og belyses, veg - nåværende samt ras- og skredfare. 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 bompengeneinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man 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

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 04.07.1936, dagboknr. 1664, gjelder: Bestemmelse om gjerde. Servitutten er ikke rekvirert.
- Bestemmelse om vann- og kloakkledning og Erklæring/avtale, tinglyst 15.02.2016, dagboknr. 131016, gjelder: Eiendommen gnr. 1004 bnr. 93 (Kanalveien 4) har rett til å anlegge felles

stikkledninger for vann og avløp fra eiendommen gnr. 1004 bnr. 49 (Kanalveien 2). Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold. I tillegg har Kanalveien 4 rett til å etablere felles avkjørsel samt gangareal over Kanalveien 2. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

- Seksjonering, tinglyst 09.02.2018, dagboknr. 421670, gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 2, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 53/3294. Servitutten er rekvirert og et utdrag er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

### Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Hvitevarer på kjøkken. I tillegg medfølger dekoder.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

- Taklampe over salongbord.

Følgende tilbehør avtales nærmere med selger:

- Nesten ubrukt/ny vaskemaskin baderom.
- Seng og sengegavl 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 integrerte 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.

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, 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.

### Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

### 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. Eiendomsmeglingsloven § 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 budgavernes 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

Eiendomsmeglingsforetak 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 eiendom (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 Emilie Sollie Rud.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Kanalveien 2D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1004, bnr. 49, snr. 2 i Tønsberg. Sameiebrøk: 53/3294. Bruksenhetsnummer: H0101.

Vårt oppdragsnummer er 28260097.

### **Megler og meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 45 000,-. 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, markedspakke 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 eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jeanette Sørvik

+47 90 23 95 40/js@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

### **Dato**

16.04.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Kanalveien 2D, 3127 TØNSBERG

25 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Kanalveien 2D	Kanalveien 2D	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har selv bodd i leiligheten siden august 2025 til dags dato

Har du kjennskap til feil /t 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 selger

Selger

Rud, Emilie Sollie

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil med termostat der det ble varmt og kaldt på gulv uavhengig av innstilling på termostat

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Termostat utført ved elektriker med installasjon av ny digital termostat 25.03.26, bekreftelse vedlegges. I samme seanse ble varmekablene testet uten funn av feil.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Pec Elektro Tønsberg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskverv eller liknende?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er utført generell skjeggrebekjempelse av Pelias i hele Sameiet februar 2026 etter funn i flere oppganger. Ikke funnet skjeggkre i egen leilighet i ettekkant av dette. Denne gelen skal ha flere års varighet og er lagt punktvis i leiligheten (døterskiler, loiter, sokkel på kjøkken etc).

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Viser til punktet over.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

 Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### Egenerklæringskjema

Name: **Emilie Sollie Rud** Date: **2026-03-25**

Identification  
 Emilie Sollie Rud

#### Egenerklæringskjema

Signed by:

Emilie Sollie Rud	25/03-2026 19:51:49	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 2 D, 3127 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 1004, bnr. 49, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-I: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026 Rapportdato: 06.04.2026 Oppdragsnr.: 20315-2113 Eiendomsverdi ref nr: BU1626

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



VEDVIK TAKSERING

Rapporten kan brukes i innlitt 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 takst rapportene 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 brukerne 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>

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik  
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



VEDVIK TAKSERING

Oppdragsnr.: 20315-2113

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 2 av 15

Kanalveien 2 D, 3127 TØNSBERG  
Gnr 1004 - Bnr 49  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliviene 98  
3160 STOKKE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2113

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 3 av 15

Kanalveien 2 D, 3127 TØNSBERG  
Gnr 1004 - Bnr 49  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliviene 98  
3160 STOKKE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2113

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 4 av 15



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2019 beliggende i 1. etasje. Boligen har god standard og det er ikke registrert avvik utover brukslitasje på overflatene. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel. Vinduer og terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass. Leiligheten har utgang til terrasse på tre over betongdekke.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

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 [Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integreert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeleskap med stoppekran er plassert på badet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har vannbåren gulvvarme i stue og soverom. Fordeleskap er plassert i bod.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

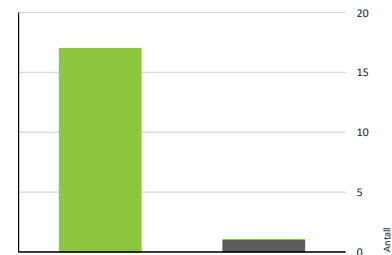
#### Boligbygg med flere boenheter

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



■ TG0: Ingen avvik  
■ TG1: Mindre eller moderate avvik  
■ TG2: Avvik som kan kreve tiltak  
■ TG3: Store eller alvorlige avvik  
■ TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2019

#### UTVENDIG

##### ! TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vindu i tre med 3-lags glass. Påvist ett hakk i karm som skyldes brukslitasje.

##### ! TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Inngangsdør i tre og terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass.

##### ! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Leiligheten har utgang til terrasse på 6m2 av tre over betongdekke.

#### INNVENDIG

##### ! TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater. Det er registrert noe riper i gulv ved hjørnet bak sofa som skyldes brukslitasje.

##### ! TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

##### ! TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen massive dører med overflate i eikestruktur.

#### VÅTROM

##### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er levert som en prefabrikkert baderomskabin.



## Tilstandsrapport



##### 1. ETASJE > BAD

##### ! TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

##### 1. ETASJE > BAD

##### ! TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

##### 1. ETASJE > BAD

##### ! TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### 1. ETASJE > BAD

##### ! TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

##### 1. ETASJE > BAD

##### ! TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

##### 1. ETASJE > BAD

##### ! TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi baderomskabin er utført med konstruksjon som gjør at hulltaking ikke er hensiktsmessig.

#### KJØKKEN

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er montert plate av laminat på vegg mellom over- og underskap. Integret kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på badet.

#### Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### Varmtvannstank

##### Beskrivelse

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

#### Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i stue og soverom. Fordelerskap er plassert i bod.

#### Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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 bod.

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

Nei

##### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eilitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

##### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

##### Inntak og sikringskap

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## 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

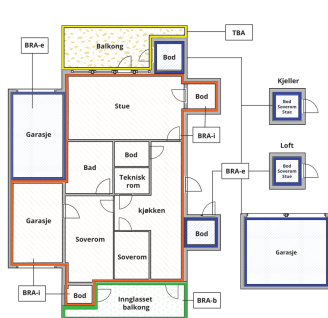
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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 oppnås av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeplass er ikke måleverdig areal

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 balkong mv (BRA-b) Areal et av innglasset balkong, 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 møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53	5		58	6
SUM	53	5			6
SUM BRA					6

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bod, bad, soverom		

### Kommentar

Bod oppmålt som BRA-E er fremvist på befaringsdagen, og baseres på selgers informasjon om at boden tilhører den aktuelle leiligheten. Bodan ligger i et annet bygg som er en del av samme boligkompleks.

### 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.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	49	4

Kanalveien 2 D, 3127 TØNSBERG  
Gnr 1004 - Bnr 49  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Marius Vedvik	Takstingenør
	Emilie Sollie Rud	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1004	49		2	2381 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Kanalveien 2 D

**Hjemmelshaver**  
Rud Emilie Sollie

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	
2	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2113

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 13 av 15

Kanalveien 2 D, 3127 TØNSBERG  
Gnr 1004 - Bnr 49  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2113

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 14 av 15

Kanalveien 2 D, 3127 TØNSBERG  
Gnr 1004 - Bnr 49  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overlatesak med egnet søketstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BU1626>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20315-2113

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 15 av 15



Saksbehandler: Åge Hammervik  
 Direkte telefon: 415 14 564  
 Vår ref.: 19/77107  
 Arkiv: GBR-1004/0049, BNR-300557266  
 Deres ref.:

Dato: 23.09.2019



Ola Roald AS  
 Øvre Langgate 50  
 3110 TØNSBERG

**Kanalveien 2 - 1004/0049 - leilighetsbygg - ferdigattest**

Tiltakets formål : Leilighetsbygg  
 Tiltakets art : Nybygg  
 ArkivsakID. : 10/5540  
 Gbnr. : 1004/0049

Bygningsnummer : 300557266

Bruksenhet: : Flere

Vedtaksnr. : Ramme UBA-sak 130/14 og 009/17  
 IG1 DFUB-sak 004/18  
 IG2 DUB-sak 172/18  
 IG3 DFUB-sak 420/18  
 Gjennomføringsplan : Midl. brukstill. DFUB-sak 596/19  
 29.08.2019, versjon 7

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

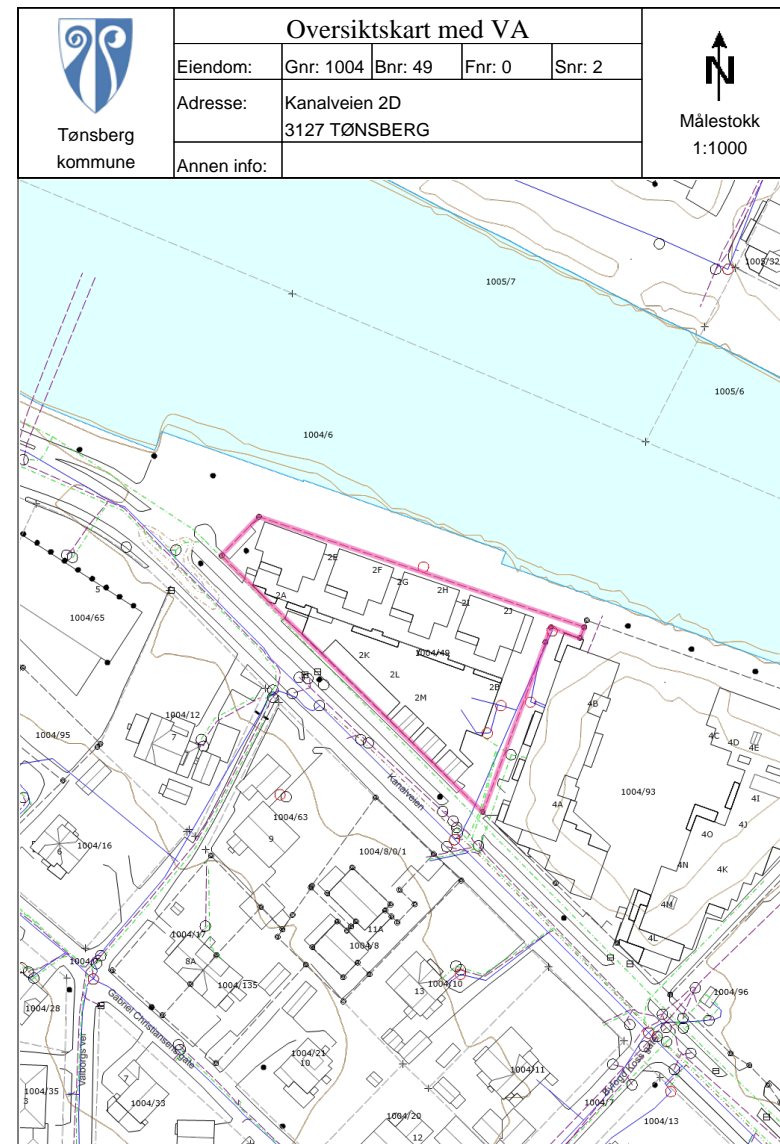
Med hilsen

Åge Hammervik  
 saksbehandler

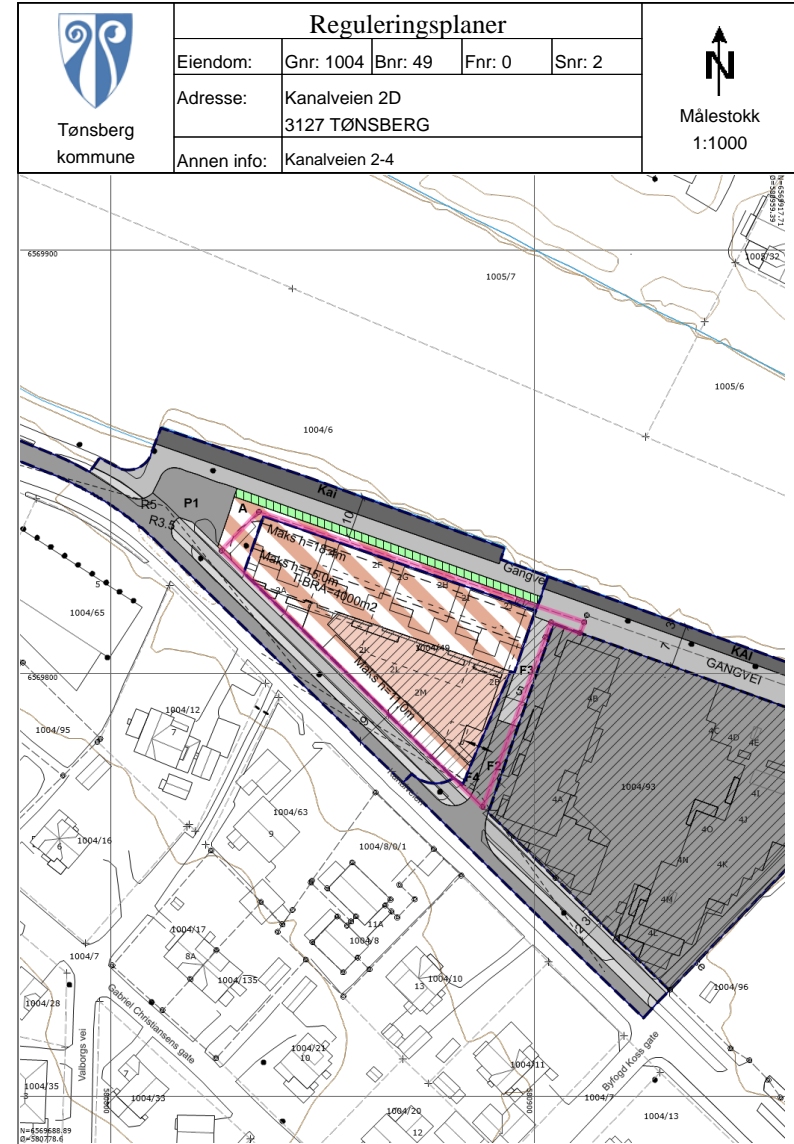
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse: Postboks 2410 E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Bank: 2400.05.09988  
 3104 Tønsberg  
 Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé Internett: www.tonsberg.kommune.no Org.nr. 950 611 839  
 1c  
 Telefon: 33 34 80 00

Kopi til:  
 Hilde Blomvik Kanalbrygga Eiendom AS c/o Zeiner Bolig AS 3119 TØNSBERG  
 Postboks 1055 Kaldnes saksbehandler Bydrift saksbehandler Geodata  
 Live Kirkeby Tibor Vari saksbehandler Bydrift saksbehandler Geodata  
 Vestfold Interkommunale Brannvesen lks Ollebukta 6 3126 TØNSBERG



Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Kum - annen eier
○ Sandfangskum	⊞ Sluk	— Drensledning
— Overvannsledning	— Spillvannsledning	— Vannledning uten Vestfold vann
— Nøyaktig eiendomsgrense	— Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
• Samferdsel	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
— Bygningsdelelinje	— Bygningslinje	— Bygningsavgrensning tiltak
— Mønelinje	— Takkant	— Takoverbyggkant
— Taksprang	— Trapp inntill bygg	— Veranda
— Annet vegareal avgrensning	— Vegbom	— Vegdekkkant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	— Kystkontur tekniske anlegg	— Kystkontur
— Forsenkningskurve	— Høydekurve	— Høydekurve
■ Havflate		



23.03.2026 17:07:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



23.03.2026 17:07:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



REGULERINGSFORMÅL		TEGNFORKLARING	
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)	KJØREVEI	SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)	PARKBELTE I INDUSTRISTRØK
GANG-/SYKKELVEI	PARKERINGSPASS	FRISIKTSONE VED Vei	FRISIKTSONE VED Vei
KAI	ANNEN VEIGRUNN	FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)	FELLES AVKJØRSEL
		FELLES PARKERINGSPASS	FELLES PARKERINGSPASS
		KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2.ledd)	ANNET KOMBINERT FORMÅL
		KONTORFORRETNING/INDUSTRI/BEVERTNING	KONTORFORRETNING/INDUSTRI/BEVERTNING
LINJE-PUNKTSYMBOLER			
PLANENS BEGRENSNING	BEGRENSNING FOR REGULERINGFORMÅL		
BYGGEGRENSE	BYGGEGRENSE		
EIENDOMSGRENSE	EIENDOMSGRENSE		
FRISIKTLINJE I VEDKRYSS	FRISIKTLINJE I VEDKRYSS		
<p>TØNSBERG KOMMUNE</p> <p>REGULERINGSPLAN FOR KANALVEIEN 2-4</p> <p>ARKIV NR. 65 210</p>			
	Dato	Sign.	
Plan utarbeidet i Sandergaard Rictelt AS	04.02.04	GTG	Utlagt til offentlig ettersyn i sidrommet 09.01 - 09.02 2004
Kartdelen utarbejdet i Kommuneteknikk, Geodata	21.04.04	MJOPH	Jr. FLP-sak nr. 193/03
Korrigeringer	13.05.04	MJOPH	Vedtatt i FLP, sak nr. 05/04
			Bystyrets vedtak, sak nr. 08/04
Kontroll, presentasjon iH: MD-T-1381; Tbg kommune	10.05.06	CDY	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 088/06 (reg.plan nr. 65 214)
			Bystyrets vedtak, sak nr. 093/08 (reg.plan nr. 65 220)
Revisjon (jr. vedtak av 14.06.06 og 10.09.08; Tbg. omme	08.12.08	CDY	

---

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KANALVEIEN 2- 4.  
PLAN NR. 0704 65210**

**§ 1**

**Planens begrensning**

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist innenfor planens begrensning

**§ 2**

**Reguleringsformål**

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

Kjøreveg  
Gang- og sykkelveg  
Kai  
Parkeringsplass  
Annen veggrunn

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

Parkbelte i industristrøk  
Frisiktsone

**Fellsområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr.7)**

Felles avkjørsel/parkering

**Kombinerte formål (Pbl. § 25, 2. ledd)**

Område A: Kontor/Forretning/ Industri/Beverting (K/F/I/Be)

**§ 3**

**Fellesbestemmelser**

§ 3.1 Grunnundersøkelse  
Før byggetillatelse gis skal det foreligge detaljerte grunnundersøkelser av planområdet slik at nødvendig sikring av grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en miljøteknisk undersøkelse for å avdekke om det finnes forurenset grunn i området.

§ 3.2 Flomsikringstiltak  
Før byggetillatelse gis skal det foreligge en vurdering av flomsikringstiltak for bebyggelse som legges lavere enn cote 2,15.

§ 3.3 Støy  
I bebyggelsen skal fasade- og vinduskonstruksjoner og ventilasjonsanlegg oppfylle Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Eventuelt nødvendig støytiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 3.4 Utomhusplan  
Før det gis byggetillatelse skal det foreligge en godkjent utomhusplan for de offentlige trafikkområdene, fellesarealene, deler av byggeområdene og spesialområde parkbelte.

Utomhusplanen må i detalj vise opparbeidelsen av områdene med belegningsstein, grøntbelte og beplantning, gatemøblering og belysning. Opparbeidelsen av de enkelte områdene er omtalt nærmere under de tilhørende bestemmelsene.

§ 3.5 Strømforsyning og nettstasjon  
Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en teknisk plan for strømforsyning og flytting av nettstasjon. Planen skal oversendes til Skagerak Nett As for uttalelse før det gis rammetillatelse. Før igangsettingstillatelse må planene foreligge godkjent.

**§ 4**

**Rekkefølgebestemmelser**

§ 4.1  
Før det gis igangsettingstillatelse må vei, vann og avløpsanlegg være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente detaljplaner og overtatt av kommunen. Det vises til Pbl. § 67.

§ 4.2  
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området A skal følgende anlegg være ferdigstilt:

Offentlig parkeringsplass P1  
Felles veg 1  
Fellesareal F1  
Offentlig trafikkareal mot kanalen nord for området A  
Parkbelte mot kanalen nord for området A

**§ 5**

**Bestemmelser for område A**

§ 5.1  
I området tillates bygninger for lett industri, kontor, forretning og bevertning.

§ 5.2  
Det tillates ikke industri som medfører støy, forurensning eller trafikk som vil være til vesentlig ulempe på området og de tilgrensende nabo områdene. Det tillates ikke dagligvarehandel på området og forretningsvirksomhet skal kun foregå på 1. etasjeplan. Det tillates oppholdsareal på taket.

§ 5.3 Høyde og utnyttelsesgrad  
Maks. byggehøyde er 10,5 meter over ferdig planert terreng. Det er tillatt å bygge trappetårn med maks. byggehøyde 12 meter. Maks. tillatt bruksareal T-BRA er 2500 m2

**§ 6**

**Offentlige trafikkområder**

§ 6.1  
Innenfor området skal det anlegges kjørevei, gang- og sykkelvei, kai, parkeringsareal som angitt på plankartet. De offentlige trafikkområdene må være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse.

§ 6.2  
Tegninger og dokumentasjon av opparbeidelse av kaifronten skal oversendes havnefogden for uttalelse før det gis rammetillatelse.

**§ 7**

**Spesialområder**

§ 7.1 Parkbelte  
Det skal etableres parkbelte som vist i planen. SP 1 skal være et markert skille mellom gang/sykkelvei og fellesareal. Området skal opparbeides på en tiltalende måte med gatemøblering, belysning og beplantes med oppstammede trær. SP1 skal overtas av kommunen etter at den er opparbeidet.

§ 7.2 Frisiktsone  
I frisiktsone skal det være friskt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vei/s plan. Enkelte oppstammede trær tillates

**§ 8**

**Fellesområder**

§ 8.1 Felles parkering  
Felles parkering skal eies av område A

**§ 9**

**Parkering**

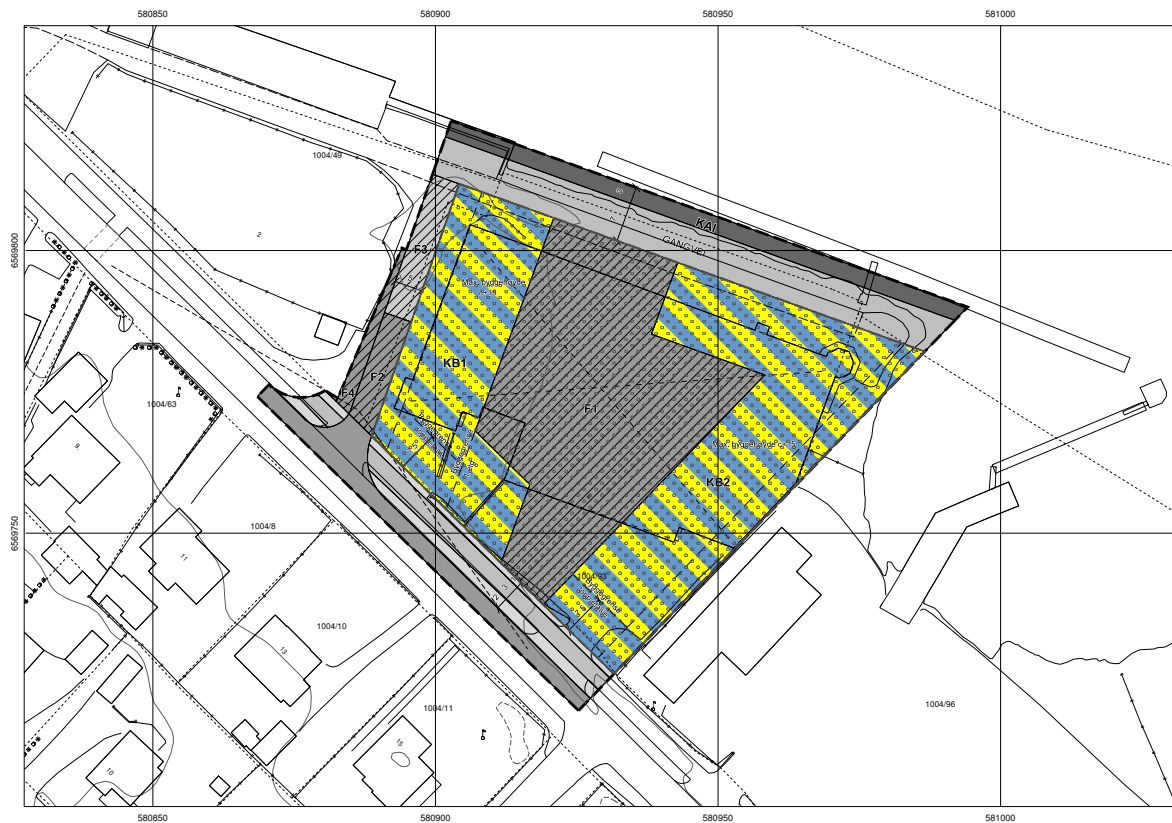
§ 9.1  
Innenfor området skal vedtektene for parkering innenfor bysentrum legges til grunn. Parkeringsdekningen skal vises i utomhusplan.

Vedtatt av Tønsberg bystyre  
05.05. 2004, sak: 082/04

Per Engeseth  
byggesaks-og arealplansjefen

Endret i henhold til:  
Bystyrets vedtak, sak nr.: 088/06, den 14.06.06 (reg.plan nr. 65 214)  
Bystyrets vedtak, sak nr.: 093/08, den 10.09.08 (reg.plan nr. 65 220)





REGULERINGSFORMAL		TEGNFORKLARING	
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)	KJØREVEI	SPECIALOMRÅDER (Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)	FRISIKTSONE
GANG- OG SYKKELVEI	GANGVEI	FELLESOMRÅDER (Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)	FELLES AVKJØRSEL
KAI	ANNEN VEIGRUNN	FELLES GANGAREAL	FELLES GÅRDPASSASJ
		FELLES PARKERING VERT NIVÅ 1 (UNDER BAKKEN)	KOMBINERTE FORMÅL (Pbl. § 25, 2.ledd)
			BOLIGKONTOR
			ANNET KOMBINERT FORMÅL (i hestkølle)
LINJE-/PUNKTSYMBOLER		BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FÆRNET	
PLANENS AVGRENSNING	GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL		
BYGGEGRENSE	BEINGSOMRENSE		
REGULERT STØYSKJERM	REGULERT SENTRALINJE		
FRISIKTLINJE	PLANENS AVGRENSNING V. NIVÅ 1 (UNDER BAKKEN)		
GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL VERT. NIVÅ 1			

TØNSBERG KOMMUNE		0704 65220
REGULERINGPLAN FOR KANALVEIEN 2A OG 4		
Planlagt kart, planforslag, evt. digitalisering, revideringer	Dato	Sign.
Utarbeidet av: Høyer, Vibe	20.03.08	DAK
Kontroll, presentasjon IHO MD, T: 1361, Trog kommune	14.03.08	CDV
Endringer IHO, vedtak av 04.04.08	15.04.08	CDV
Endringer, videring av vert. nivå under bakken	03.07.08	CDV
Revisjon J. Styrets vedtak av 10.09.08	24.09.12	TVA
Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utvalg til utv. utvalg i kommunen 25.04 - 26.05.08		
J. UBA sak nr. 07108	24.04.08	
Vedtatt i UBA, sak nr. 17408	29.08.08	
Bystyrets vedtak, sak nr. 09306	10.09.08	

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPAN 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  
REGULERINGSFORMAL**

Planområdet er regulert til følgende formål:

**Bygeområde 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)**  
 Frisksone

**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 Bolligandel**  
 Minimum 25% av totalt BRA skal benyttes som boligformål. Bruksareal skal regnes uten ligge i 1-4 etasje for å gi grunnlag for et godt bomiljø.

**§ 3.4 Grad av utnyttning**  
 Grad av utnyttning er angitt i reguleringsbestemmelsene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

**§ 3.5 Leke og uteoppholdsarealer**  
 Skal det avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, byggepropp, 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 tilfredsstille 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) Levk 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, beplantning, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

## § 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, frisiktsone

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers 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 ferdigstilt.

#### § 8.3 Offentlige trafikkområder

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

#### § 8.4 Tilfartskontroll

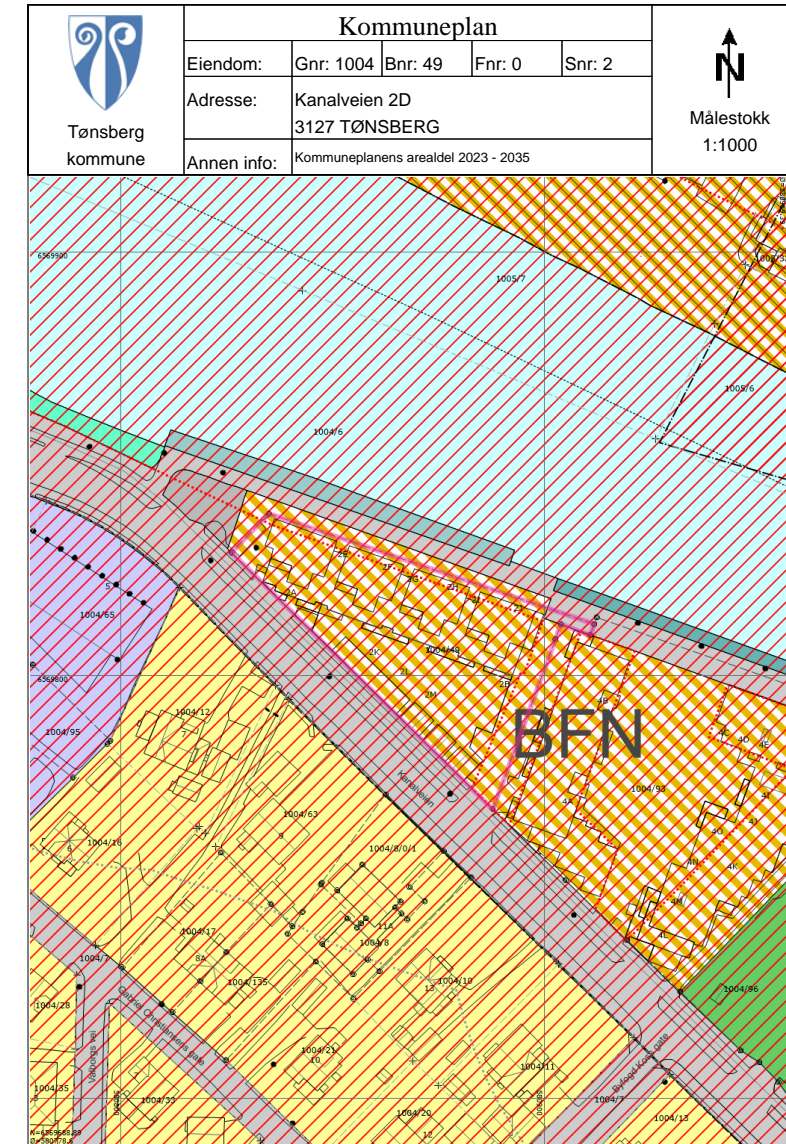
Før det gis rammetillatelse skal tilfartskontroll i Kanalveien utredet og eventuelt iverksettes jmf. tiltakspakke 1 i rapporten "Tiltakspakker i Tønsbergområdet" datert 16.05.08.

#### § 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 utforming 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



## Tegnforklaring


Bakke Sørvik & Partners AS  
v/Lena Pedersen-Kjøle  
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG  
E-post: lpk@partners.no

Deres ref.: 28260097 . Vår ref.: 3459-1-02 Dato: 24.03.2026

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kanalen Brygge  
Organisasjonsnr: 822919642  
Seksjonsleder: Rud, Emilie Sollie  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 02  
Adresse: Kanalveien 2, 3127 TØNSBERG  
Seksjonsnummer: 2  
Gnr: 1004  
Bnr: 49

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisennummer 7174597.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, 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 spesifisering, 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.

Selskapet har akonto innbetaling av energi og avtale med ISTA for avregning en gang pr år. Ved eierskifte bestilles flytteavlesning her: <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestil-flytteavlesning/> Kommunale avgifter er ikke inkl i felleskostnadene, faktureres direkte fra kommunen. AVtale me Altibox

#### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 787,65,-  
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	409,70	
Altibox	312,00	
Felleskostnader	1 065,95	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restansforsporsel@obos.no](mailto:restansforsporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utstående 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: 545,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-

Annen formue: 14 947,-  
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 Beate Karterud-Ødegaard pr. e-post: [beate.karterud@OBOS.NO](mailto:beate.karterud@OBOS.NO) eller telefon: 33 30 94 06.

#### 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/Thor Olav Widerøe Hillestad, e-post: [kanalenbrygge@styremotet.no](mailto:kanalenbrygge@styremotet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet 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

## VEDEKTER FOR SAMEIET KANALEN BRYGGE

09.02.2018

### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Bruksseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalen Brygge. Sameiet har forretningskontor i Tønsberg. Sameiet omfatter 39 boligseksjoner i eiendommen, Gnr. 1004 bnr. 49 i Tønsberg kommune, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 09.02.2018.

Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

### § 2

#### Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig jf. § 18.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### § 3

#### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader forbundet med parkering fordeles mellom seksjonene som disponerer parkeringsplass med en lik andel pr. plass.

Kostnader forbundet med heis og rengjøring av innvendig fellesopp ganger fordeles mellom 201-308, 401-504.

Sameiet Kanalen Brygge

Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann fordeles mellom seksjonene i henhold til målt forbruk.

Alle kostnader forbundet med gasspeis fordeles mellom de seksjoner som har gasspeis installert, forbruk avregnes i hht individuelle målere.

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

### § 4

#### Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringskap. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig renhold av vindusflater, sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

### § 5

#### Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eventuelle leietakere i boligseksjonene må også meldes til sameiets styre for registrering.

### § 6

#### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum tre medlemmer maksimum 5 medlemmer, herunder en styreleder, i tillegg skal det velges to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år av gangen, varamedlemmer for ett år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

### § 7

#### Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Sameiet Kanalen Brygge

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi procura.

## § 8

### Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## § 9

### Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 10

### Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved avstemning regnes flertall etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

Sameiet Kanalen Brygge

f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

## § 11

### Om årsmøtet

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## § 12

### Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 13

### Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 14

### Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

## § 15

### Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

## § 16

### Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## § 17

### Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 18

### Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av boder, garasje plasser, fellesrom og felles utearealer, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

## § 19

### Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018.

Sameiet Kanalen Brygge

## HUSORDENSREGLER

### For sameiet Kanalen Brygge

#### Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte \_3.11.21

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### §1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urmelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støvende arbeider unngås.

### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensesettes i oppganger, og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller i annet fellesareal ute og inne. Sykler som ikke er i bruk skal ikke oppta plass i sykkelstativ.

Fellessarealet skal bevares med et nøytralt uttrykk. Det er ikke anledning til å foreta utsmykning av fellesarealet at det er forhåndsavtalt med styret. Styret kan i spesielle tilfelle gi dispensasjon fra dette.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Dersom det oppstår skader eller noen oppdager mangler eller tekniske feil skal dette straks meldes til styret.

Sameiet Kanalen Brygge

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KANALEN BRYGGE

Organisasjonsnummer: 822919642

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Sjøormen .

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Thor Olav Hillestad er valgt som møteleder.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvaler, Beate Karterud foreslått. Som protokollvitne ble Ove Thorvald Jensen 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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Sameiet har intensjon om å ha ca. 1 mill. kroner i reservekapital med tanke på uforutsette utgifter. Kapitalen har vært voksende gjennom årene. Overskuddet i 2023 ca. kr. 90.000,- ble derfor besluttet tilbakeført til sameierne ved reduksjon av innkrevde felleskostnader i nov. og des. 2023. Dessverre førte en forsinkelse til at gjennomføringen skjedde i primo 2024 og fører til negativt resultat i 2024. Vi gikk i minus med kr. 75.00,- Det er i henhold til ovenstående korrekt å vurdere 2023 og 2024 samlet. Resultat er at vi har oppnådd intensjon om å om et resultat nær null.

(overskudd i 2023 og 2024 var knapt positivt ca. kr. 15.000)

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat minus kr. 75.000,- dekkes av egenkapital av egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Fjorårets årsmøte besluttet at styrets honorar settes til kr. 90.000,- og endres årlig basert på indeksregulering.

Styrets innstilling

Styret følger beslutning fra årsmøtet 2024 om årlig indeksregulert styrehonorar der kr. 90.000,- i 2024 er lagt til grunn. Forretningsfører i OBOS bes om utregning av årets styrehonorar i hht. dette.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000,- + årlig endring basert på indeksregulering.

✓ Vedtatt.

## 7. Enkel utsmykking i trappeinngang

Fremmet av: Inger Heidi Elgesem

Gangene ved inngangene A og B er enkle og rene , men jeg og flere besøkende har kommentert at inntrykket er litt sterilt. Kan en en enkel «kunst» f eks i design jern gjøre førsteintrykket bedre?

Styrets innstilling

Usikkerhet i styret om behov utsmykning. Gangarealene framstår stilrene og tiltalende. Hvilke kostnader vil egnet utsmykning innebære? Styret foreslår at en komite med 2 personer fra hver oppgang oppnevnes for å komme med forslag, som styret kan realitetsvurdere. Under forutsetning av at Heidi Elgesem, som fremmer

Transaksjon 09222115557546825472



Signert TOH, OTJ, BK2

forslaget, deltar i en slik komite, er det behov for 3 komite-deltagere, som oppfordres til å melde seg på årsmøtet. Valget av komite-medlemmer kan trolig gjennomføres ved akklamasjon.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 8. Beredskap gassbeholdning

Fremmet av: Inger Heidi Elgesem

Eneste varmekilde ved strømbrudd er gasspeisene i bygget. Har vi beholdning som kan dekke behovet over et tidsrom?

Styrets innstilling

Ved henvendelse til rørleggerfirmaet Terjesen, som har ansvaret for vedlikehold av gassanlegget får vi opplyst at full gasstank vil m/85% fyllingsgrad, vil være tilstrekkelig for forbruk i 30 dager under følgende forutsetninger: Forbruk 8 timer pr. dag med halv effekt (4kW)

Hver enkelt leilighet oppfordres i tillegg å lagre 1-2 stk kompositt 10 kg gassbeholdere hver. Krav til lagring er oppfylt hvis vi lagrer beholderne på egen terrasse.

(Ifølge forskriftene er det tillatt å lagre 2 stk 11kg gassbeholdere. De vanlige kompositt-beholderne leveres med 5kg eller 10kg gass.)

- Ett innspill til årsmøtet fra Steinar Johansen kom etter fristen, men kommenteres likevel. Han foreslår et felles beredskapslager i Sameiet. Sameiet har imidlertid ikke noe fellesrom som kan benyttes. Det ville vært behov for en vanntank med volum på 1.6 kubikkmeter, samt plass til å lagre matvarer og det øvrige innhold i et beredskapslager.

Forslag til vedtak:

Det er beredskapsplan på gassbeholdningen i sameiet og hvordan det kan dekkes ved større behov ved lengre strømbrudd

✓ Vedtatt. Til informasjon, med utfyllende informasjon fra møteleder på Årsmøtet.

## 9. Beredskap

Fremmet av: Bente Lillevik Skovly

Hei, er det noen beredskapsplaner for vårt boligsameie? For eksempel med det på gass til peis og terrassen. Er det avhengig av strøm for å få det til å virke. Snakket med andre som bor i blokk vedr. hvor mange kilo gass de kan lagre. Kan vi lagre gassflaske i bod og eventuelt hvor mye?

Styrets innstilling

Problemstillingen er besvart under foregående sak (sak 8)

Forslag til vedtak:

Til oppfordring til informasjon

Transaksjon 09222115557546825472



Signert TOH, OTJ, BK2

Transaksjon 09222115557546825472



Signert TOH, OTJ, BK2

✓ **Vedtatt.** Til Informasjon, med utfyllende informasjon fra møteleder på Årsmøtet.

## 10. d

Fremmet av: Mari Anne Borge

d

### Styrets innstilling

Mange beboere har nådd middagshøyden, som det heter, og styret slutter seg til forslaget om anskaffelse av en "hjertestarter". Et slikt apparat vil koste i overkant av kr.20.000,- Den må henges opp fritt, uten noen lås, slik at den umiddelbart kan hentes fram ved behov. Erfaringene er at slike kostbare apparater er utsatt for tyveri. Det er nå planer for videoovervåkning av bygningen. Anskaffelse av hjertestarter anbefales utsatt til slik overvåkning er på plass.

### Forslag til vedtak:

Forslag ..kjøp av en hjertestarter

✓ **Vedtatt.** Flertall er for hjertestarter, etter investering for videoovervåkning av bygningen.

## 11. Fasadespørsmålet: Foliering av glassrekkverk på terrasser mot atriet eller ikke?

Årsmøtet skal votere over spørsmålet om foliering av glassrekkverk på terrasser som vender mot atriet.

Det stemmes over flgende 3 alternativer

Alternativ 1: Foliering ikke tillatt.

Alternativ 2: Foliering tillatt kun for 2. etasje, men materiale og utførelse skal være lik for alle terrasser. Styret skal orienteres skriftlig på forhånd og tilse at valg av materiale er mest mulig diskre. Monteringsarbeidet skal utføres av profesjonelt personell.

Alternativ 3: Foliering tillatt i alle etasjer, på glassrekkverket mot gressplenen i atriet. Materiale og utførelse skal være lik for alle terrasser. Styret skal orienteres skriftlig på forhånd og tilse at valg av materiale er mest mulig diskre. Monteringsarbeidet skal utføres av profesjonelt personell.

### Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

## 12. Valg av tillitsvalgte

Forslag fra Valgkomiteen:

Kandidat til styremedlem: Frode Brekke 971 51 773

Ove Jensen 911 55 791

Ronny Bjune 948 08 827

Stein Skovly 489 90 510

Kandidater til Vara: Heidi Elgesem 996 35 818 Gjenvalg

Ivar Houeland 474 03 422 Gjenvalg

Kandidater til Valgkomite: Ronny Bjune 948 08 827

Stein Skovly 489 90 510

### Innstilling

Kandidater til årets valg er mottatt på epost fra valgkomiteen v/Astrid Neumann og Per Steinar Borge. Etter valg av styremedlem avklares kandidater til valgkomite.

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Bjune

Følgende stilte til valg:

Ronny Bjune

Frode Brekke

Ove Thorvald Jensen

Stein Skovly

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Heidi Elgesem

Ivar Houeland

Følgende stilte til valg:

Heidi Elgesem

Ivar Houeland

Følgende stilte til valg:

Ronny Bjune

Frode Brekke

Stein Skovly

Stein Skovly

## Styrets årsrapport

Årsberetning for Sameiet Kanalen Brygge 2024

Styret har hatt 5 styremøter siden forrige årsmøte.

Våre viktigste oppgaver er å påse at eiendommen følges opp med vedlikehold, alt fra dører og låser til gassanlegg, VVS, elektro, ventilasjon og sikkerhet i tilfelle brann og tyveri etc., samt renhold av fellesområder og utvendig vedlikehold med snørydding om vinteren og grøntanlegg i sommerhalvåret. En annen viktig oppgave gjelder økonomi; å påse at tjenestene vi kjøper gir oss god kvalitet til en fornuftig pris. Med få unntak fungerer samarbeidsavtalene våre tilfredsstillende.

Jeg vil nevne et par avtaleendringer: Som kjent sa vi i sin tid opp en dyr avtale med Anleggsgartner Strandmann og inngikk en avtale om snørydding og vedlikehold av grøntanlegg med firmaet Færder Vaktmesterservice, som kunne levere et bedre produkt til en langt hyggeligere pris. Dette firmaet har «over natten» doblet sin pris og vi planlegger på ny å skifte firma når det gjelder disse tjenestene.

Færder Vaktmesterservice har også levert tjenester med vedlikehold av grøntanlegget vårt. Dette samarbeidet avsluttes også av ovenstående grunn.

Videre har vi sagt opp vaktmester. no som går en vaktmesterrunde hos oss hver måned. Tjenesten innebærer i hovedsak kun å påpeke feil, som det så er vår oppgave å rette opp ved å innkalle respektive firmaer til å utføre selve jobben. Styret har overtatt de månedlige vaktmesterrundene, som nå utføres for en tredjedel av prisen.

Vi har hatt to dugnader og styret vil berømme dere for strålende innsats. Ut over nytteverdien oppleves dugnaden som et hyggelig samvær. Neste dugnad planlegges til høsten, med rydding, rengjøring og trimming av beplantning. Det er ikke behov for dugnad nå på våren, men vi kan jo møtes til sosialt samvær. Foreslår at styret inviterer til pizzakveld på fellesterrassen en egnet torsdag på forsommeren.

Som mange har registrert har styret tatt hånd om arbeidsoppgaver ut over vaktmestertjenesten. Vi har kopiert andre sameier og vil i kommende sesong utføre vedlikehold av fellesarealene selv. Et arbeidende styre vil innebære besparelser for sameiet, men gjennomføres i årets sesong som en prøveordning.

For kort tid siden ble vi utsatt for hærverk i form av omfattende tagging. Saken tas hånd av vårt forsikringselskap og flere partier av kledningen må trolig byttes ut. For et par, tre år siden opplevde vi også tilgrising av kledningen med tagging. Problemet vil etter alt å dømme igjen dukke opp. Et forebyggende tiltak vil være å utstyre eiendommen med video-overvåkning. I tillegg vurderer vi å sette inn kledningsbordene med en type kjemikalium som avviser lakk/maling. Dersom dette produktet ikke misfarger treverket, samt har en akseptabel kostnad, kan også det være farbar vei.

Sameiet har intensjon om å ha minst 1 mill. kroner i reservekapital med tanke på uforutsette utgifter. Kapitalen har vært voksende gjennom årene og er pr. i dag på 1.165 mill kroner. På årsmøtet i fjor nevnte jeg at vi derfor hadde besluttet å redusere felleskostnadene i 2 måneder for hver boenhet, med planlagt gjennomføring i november og desember 2023. Dessverre førte en forsinkelse til at gjennomføringen skjedde i primo 2024 og skaper derfor «støy» i regnskapet for 2024. I 2024 har vi derfor et underskudd på 76000 kroner mens vi i 2023 hadde et overskudd på 90000 kroner. Samlet sett i 2023 og 2024 går vi så vidt i overskudd, dvs. vi har et omtrent uendret beløp «på bok»

I årets budsjett er det ikke tatt hensyn til investeringer som videoovervåkning, hjertestarter, evt. utsmykning av inngangspartiene, samt innkjøp av maskiner til vedlikehold av grøntarealet og evt. innkjøp av snøfreser. Utgiftene er til dels investeringer, som betaler seg selv på sikt. Trolig vil nevnte tilleggskostnader dekkes av sameiets egenkapital, som er større enn "måltallet" 1 mill. kroner.

Fasadespørsmålet, utvendige persienner, foliering av glassrekkverk på terrasser.

På forrige årsmøte i 2023 søkte Stein Skovly årsmøtet om tillatelse til å foliere glassrekkverket på terrassen, som vender ut mot grøntanlegget i atriet, for å skjerme for innsyn. Søknadsplikt er overholdt i henhold til Sameiets vedtekter, fordi et slikt tiltak utgjør en fasadeendring. Vedtaket fra forårets årsmøte var at styret fikk mandat til å avgjøre saken. Av gode grunner har det tatt tid å lande en beslutning.

Glassrekkverkene bidrar i stor grad til byggets vakre og særegne fasade. Foliering kan lett forringe dette inntrykket. På den annen side er det lett å forstå Skovlys behov for skjerming. Skovly har gått korrekt fram ved skriftlig å søke om tillatelse, slik vedtektene fordrer. I forbindelse med denne saken kommer det opp at flere beboere, uten å søke styret, har montert persienner på ytterveggen. Det utgjør også en fasadeendring, riktig nok i mindre grad. Slik vi har oppfattet det har dette skjedd i en muntlig forståelse med tidligere styre. Det skal ha blitt gitt et muntlig pålegg om felles fargekode på duken i solskjermingen, med samme fargekode som på terrassemarkisene.

Styret har kommet til følgende konklusjon:

1)Det tillates kun at utvendige persienner monteres på byggets langside mot Kanalveien, begrenset til den delen som vender mot gressplenen i atriet. Persiennene skal ha samme.. gjeldende fargekode. Avvikende fargekode kan utløse at duken på enkelte utvendige persienner må byttes ut.

2) Det tillates ikke montert utvendige persienner på byggets kortvegger og på byggets langside som vender mot kanalen (1 persienne har vært montert her, men ble i vår demontert i samarbeid med aktuelle seksjonseier).

Og så litt ros; De fleste beboere har fulgt vedtektene og kun montert innvendige persienner.

Styrets beslutning om foliering av glassrekkverk er som følger:

Det tillates ikke foliering av glassrekkverk på byggets kortsider og på byggets langside mot kanalen.

Årsmøtet skal votere over spørsmålet om foliering av glassrekkverk på terrasser som vender mot atriet. Det bringes fram som egen sak på dagsordenen.

Tønsberg 20.03.2025

Thor Olav Hillestad

Styreleder i Sameiet Kanalen Brygge

## 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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets 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. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1165 667,-.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert 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 uendrede felleskostnader.

Fra øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## SAMEIET KANALEN BRYGGE ORG.NR. 822 919 642, KUNDENR. 3459

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	920 746	1 092 336	1 072 000	1 026 000
Andre inntekter	3	9 411	3 300	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>930 157</b>	<b>1 095 636</b>	<b>1 072 000</b>	<b>1 026 000</b>

### DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-13 261	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-94 050	-90 000	-90 000	-94 000
Revisjonshonorar	6	-6 586	-7 623	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-117 315	-111 410	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-283	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-379 752	-356 855	-273 500	-371 500
Forsikringer		-112 061	-97 597	-109 000	-131 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 016	-146 406	-146 000	-152 000
Andre driftskostnader	9	-173 930	-204 982	-219 000	-212 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 043 253</b>	<b>-1 027 563</b>	<b>-976 690</b>	<b>-1 106 600</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-113 096</b>	<b>68 073</b>	<b>95 310</b>	<b>-80 600</b>
-----------------------	--	-----------------	---------------	---------------	----------------

### FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	10	37 916	22 450	0	0
Finanskostnader	11	-468	-114	0	0
<b>RES. FINANSINNT./KOSTNADER</b>		<b>37 448</b>	<b>22 337</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-75 648</b>	<b>90 410</b>	<b>95 310</b>	<b>-80 600</b>
--------------------	--	----------------	---------------	---------------	----------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	90 410		
Fra opptjent egenkapital		-75 648	0		

## SAMEIET KANALEN BRYGGE ORG.NR. 822 919 642, KUNDENR. 3459

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		63 804	53 418
Driftskonto OBOS-banken		198 608	287 307
Sparekonto OBOS-banken		1 062 411	1 025 352
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 324 822</b>	<b>1 366 111</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 324 822</b>	<b>1 366 111</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		1 165 667	1 241 316
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 165 667</b>	<b>1 241 316</b>

#### GJELD

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		36 348	8 543
Leverandørgjeld		40 736	64 920
Energiavregning	12	82 071	51 333
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>159 155</b>	<b>124 796</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 324 822</b>	<b>1 366 111</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 24.03.2025 Styret i Sameiet Kanalen Brygge

Thor Olav Hillestad /S Jørgen Borge /S

Ove Thorvald Jensen/S/

## Resultatanalyse 2024 Sameiet Kanalen Brygge

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	920 746	1 072 000	151 254	14 %
Andre inntekter	9 411	0	-9 411	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>930 157</b>	<b>1 072 000</b>	<b>141 843</b>	<b>13 %</b>

### Driftskostnader

Personalkostnader	-13 261	-12 690	571	-4 %
Styrehonorar	-94 050	-90 000	4 050	-5 %
Revisjonshonorar	-6 586	-6 500	86	-1 %
Forretningsførerhonorar	-117 315	-118 000	-685	1 %
Konsulenthonorar	-283	-2 000	-1 717	86 %
Drift og vedlikehold	-379 752	-273 500	106 252	-39 %
Forsikringer	-112 061	-109 000	3 061	-3 %
TV-anlegg/bredbånd	-146 016	-146 000	16	0 %
Andre driftskostnader	-173 930	-219 000	-45 070	21 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 043 253</b>	<b>-976 690</b>	<b>66 563</b>	<b>-7 %</b>

<b>Driftsresultat</b>	<b>-113 096</b>	<b>95 310</b>	<b>208 406</b>	<b>219 %</b>
-----------------------	-----------------	---------------	----------------	--------------

### Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	37 916	0	-37 916	100 %
Finanskostnader	-468	0	468	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>37 448</b>	<b>0</b>	<b>-37 448</b>	<b>100 %</b>

<b>Årsresultat</b>	<b>-75 648</b>	<b>95 310</b>	<b>170 958</b>	<b>179 %</b>
--------------------	----------------	---------------	----------------	--------------

**Melding til tinglysing**  
Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstettle: Seksjonering

Lepernummer for forretning: 372306612  
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing  
Organisasjonsnr: 960611839  
Navn: TØNSBERG KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning  
Fødselsdato/Ogdir: 900026289  
Navn: KANALRYGGA EIENDOM AS

Adresse: Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Bruksertitel: Adresse: do Zeiner Bolig AS, Postboks 1055 Malnes, 3119 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelsbrik	Formlekode	Tilleggsarea bygning	Eksklusiv utareal
0704	1004	49	0	20	75 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	21	53 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	22	41 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	23	67 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	24	57 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	25	57 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	26	62 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	27	86 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	28	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	29	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	30	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	31	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	32	124 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	33	110 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	34	110 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	35	110 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	36	110 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	37	24 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	38	24 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	39	24 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Markkeloven § 24

Side 1 av 2



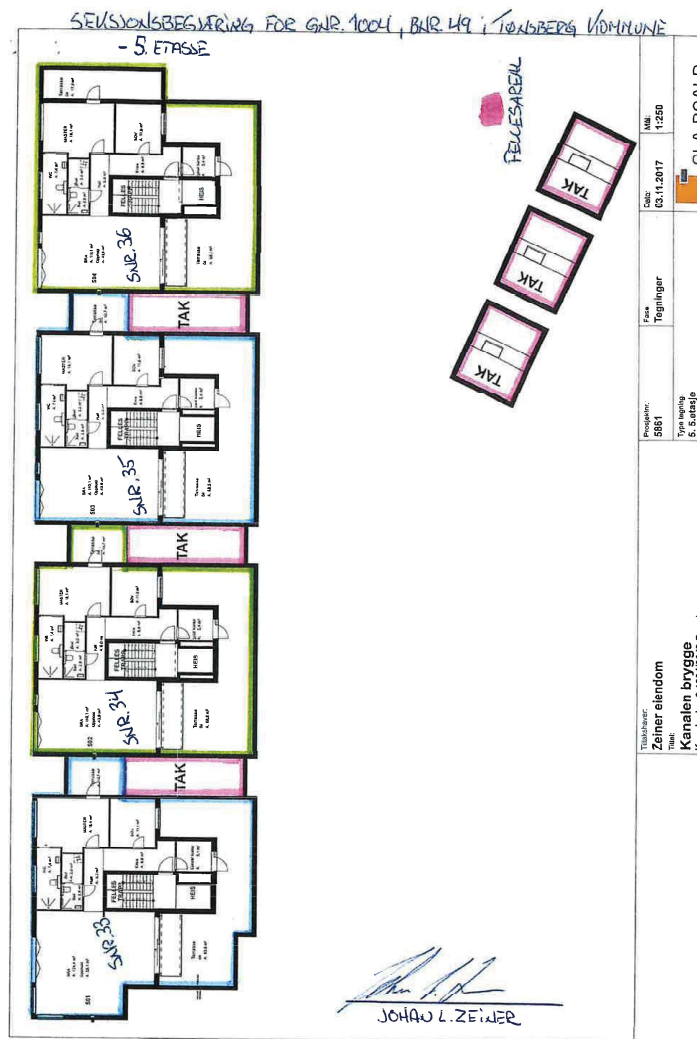
**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelsbrik	Formlekode	Tilleggsarea bygning	Eksklusiv utareal
0704	1004	49	0	20	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	21	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	22	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	23	95 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	24	86 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	25	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	26	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	27	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	28	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	29	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	30	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	31	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	32	97 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	33	124 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	34	110 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	35	110 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	36	110 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	37	24 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	38	24 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	1004	49	0	39	24 / 3294	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Markkeloven § 24

Side 2 av 2





992448 091 ERKLÆRING Doknr: 131016 Tinglyst: 15.02.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen gbnr 1004/93 (Kanalveien 4) har rett til å anlegge felles stikkledninger for vann og avløp fra eiendommen gbnr 1004/49 (Kanalveien 2).

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

I tillegg har eiendommen gnr 1004/93 rett til å etablere felles avkjørsel samt gangareal over gnr 1004/49 i hht vedlagte kart.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn skal opprettes av byretten og dette skjønn skal være endelig.

Erklæringen tinglyses som rettighet på eiendommen gbnr 1004/93 som heftelse på eiendommen gbnr 1004/49 i Tønsberg kommune.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Hjemmelshaver til gbnr 1004/49 er:

Kanalbrygge Eiendom AS org. nr 990026289

Johan Lauritz Zeiner (Daglig leder)

RETT KOPI bekreftes 5/2-16

Lena Onarheim Eiendomsmegler MNEF

Map showing property boundaries and buildings with annotations and signatures. Includes text: RETT KOPI bekreftes 5/2-16 Lena Onarheim Eiendomsmegler MNEF

http://kart.tonsberg.kommune.no/subsystem/Content.aspx?file=309761e13710DE5714... 04.01.2016

Egne notater undefined

Series of horizontal lines for notes.



## 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSUVIFTER 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, prislamelamper 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

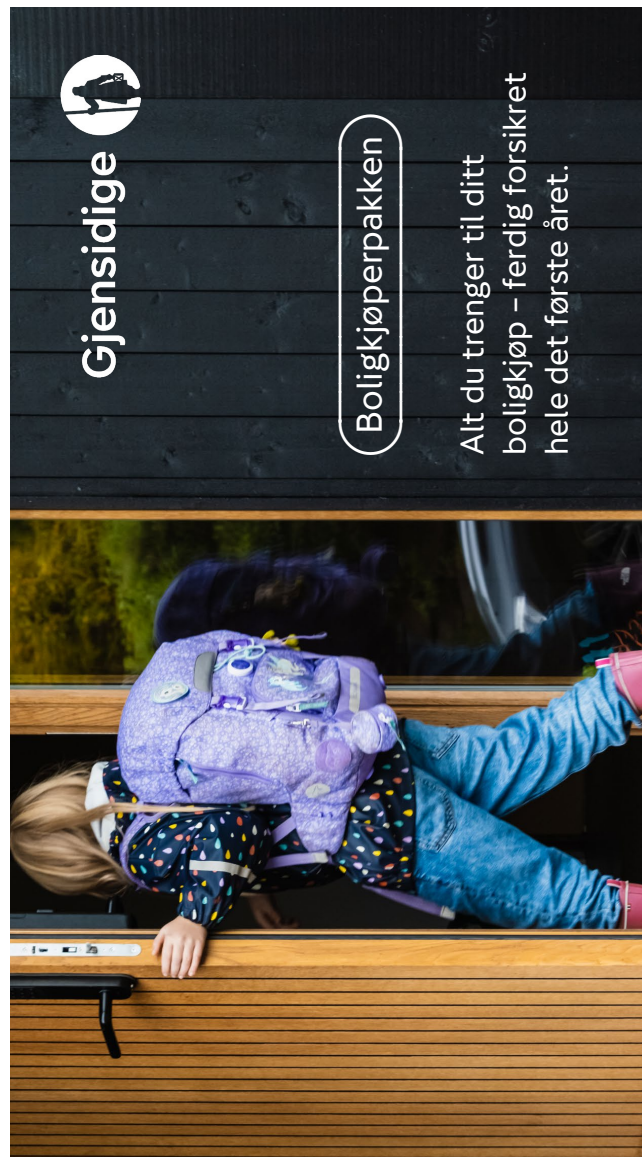
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring 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 bygningsforsikring 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 bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring 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 [boligkjopperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjopperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://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 Eiendom Norge.

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



#### 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 bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings-sakkyndige 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 bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 f.eks. 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.
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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

## Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

**Adresse:** 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 13.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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