PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

KANALVEIEN 4B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kanalveien 4B , 3127 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1004, bnr. 93, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1465 **Referansenummer:** MN1389

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 5. etasje, som er oppført i 2017.
Leiligheten fremstår som en ny og moderne leilighet etter dagens byggeskikk og standard.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i betong med impregnert treverk og rekkverk av glass og aluminium.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målinger er foretatt i stue/spisestue/kjøkken med 10mm avvik i høyde.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte dører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av vannbåren gulvvarme.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill i dusjhjørne hull tatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjonern i våtsone er mot fellesareal og naboleilighet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, 2 stk. stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget.
Vannbåren gulvvarme i leiligheten med fordelerskap i gang.
Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer tilkoblet brannsentral. Sameiet har egen service og vedlikeholdsavtale for anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

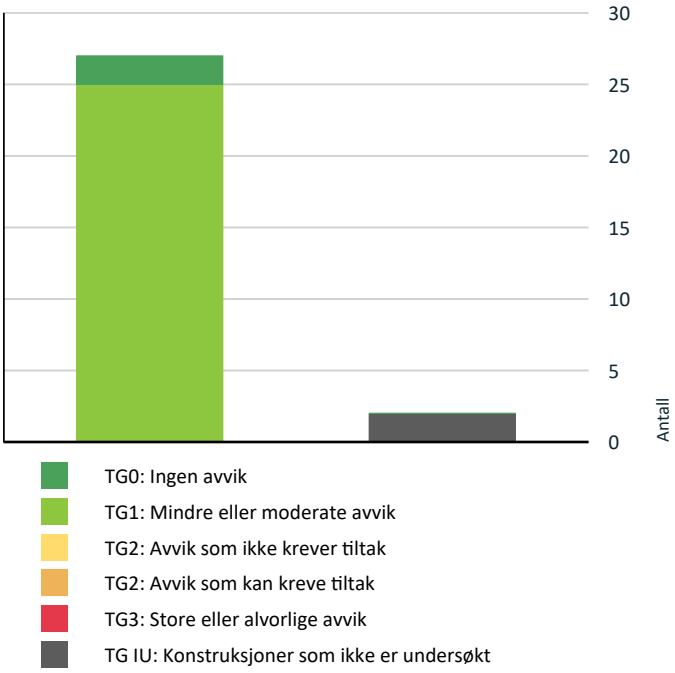
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2020	Kjøkken	Byttet ny innredning
2020	Gul	Byttet parkett på stue/kjøkken/gang.
2024	Balkong	Laget innglasset balkong.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i betong med impregnert treverk og rekkverk av glass og aluminium.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målinger er foretatt i stue/spisestue/kjøkken med 10mm avvik i høyde.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av vannbåren gulvvarme.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

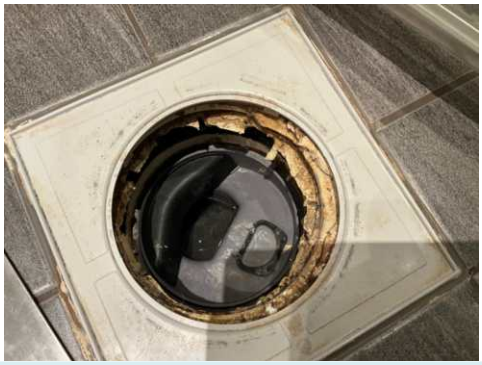
TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill i dusjhjørne hull tatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjonern i våtsone er mot fellesareal og naboleilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, 2 stk. stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

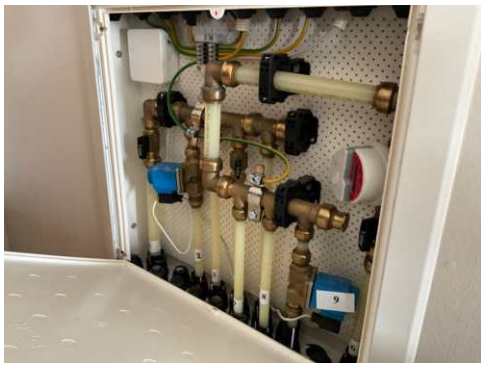
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU **Varmtvannstank**

Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten med fordelerskap i gang.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykdetektorer tilkoblet brannsentral. Sameiet har egen service og vedlikeholdsavtale for anlegget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

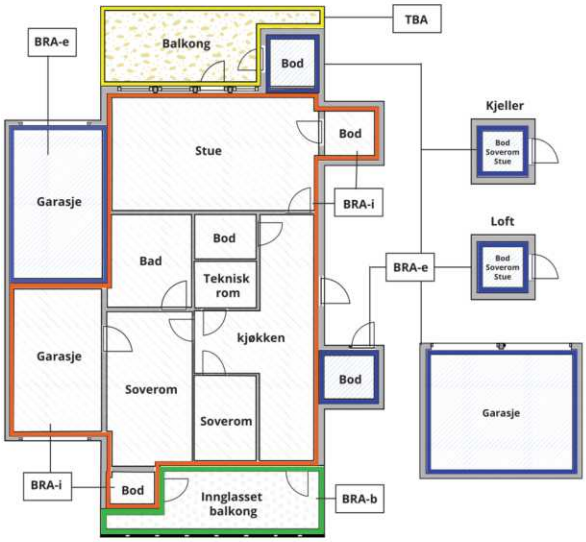
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		7		7	
5. Etasje	128		12	140	24
SUM	**128**	**7**	**12**		**24**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
5. Etasje	Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang 1, Gang 2, Bad, Soverom 1, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 2		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	136	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Stian Barth	Takstingeniør
	Nina J Gran Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1004	93		84	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kanalveien 4B

Hjemmelshaver
Karlsen Jørn Hugo, Karlsen Nina Jeanette Gran

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett boligfelt på Ørsnes med kort avstand til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

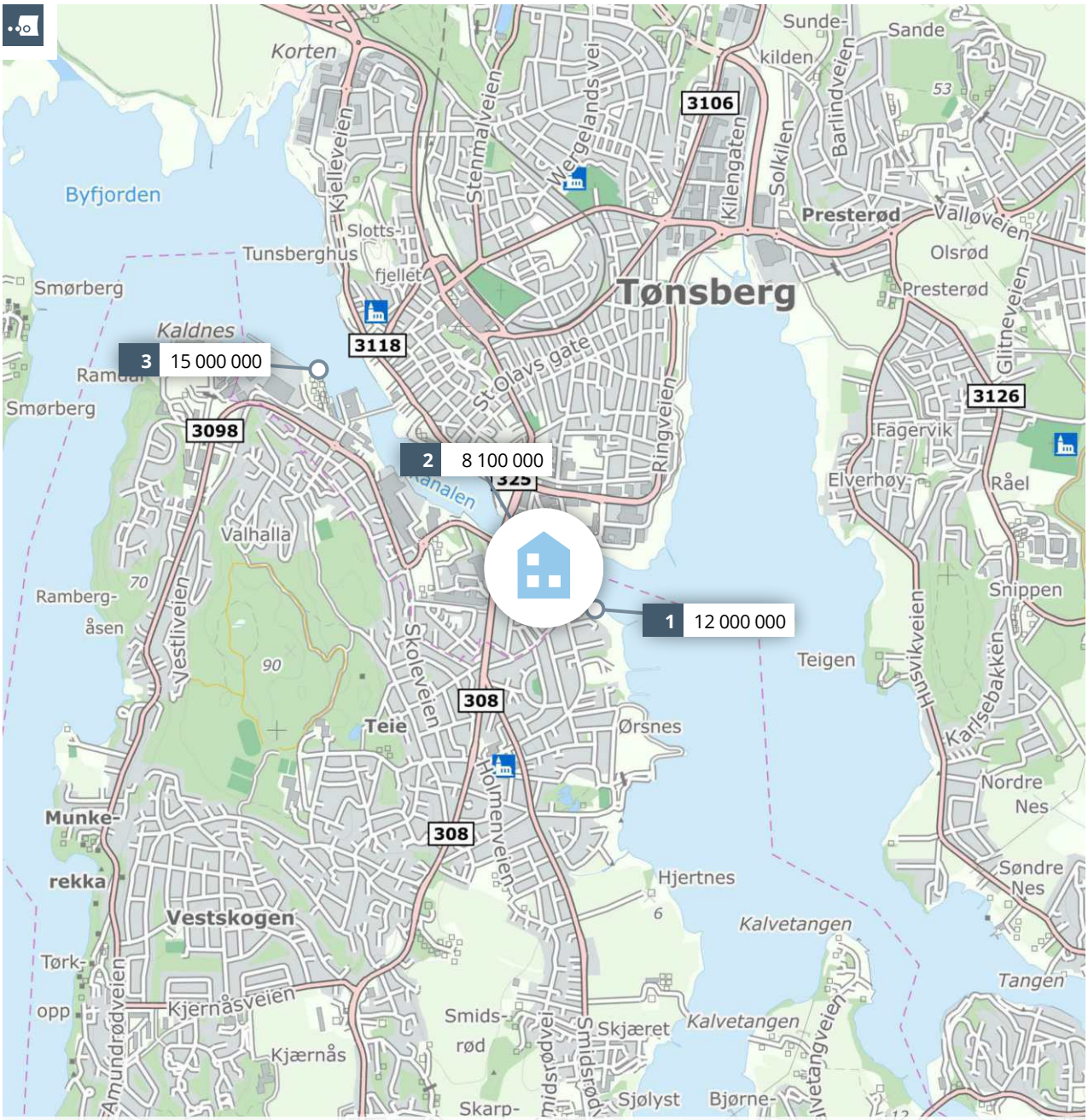
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MN1389

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

KANALVEIEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 06.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christoffer Janås Fischer.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kanalveien 4 B, 3127 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 1004 BNR 93 FNR 0 SNR 84 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Ørsnes

Verdivurdert til

12 500 000

-	12 500 000	97 656
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	7 m²	12 m²	24 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	4 489
Formue	29 666
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ørsnes Brygge 4 C 117 m² 2014 3. etg 3 sov	19.06.2023	11 950 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**102 564**
2 Kanalveien 2 B 93 m² 2019 3. etg 2 sov	24.02.2023	8 500 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**87 097**
3 Rambergveien 41 121 m² 2018 7. etg 3 sov	21.05.2025	15 900 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**123 967**

Velkommen til Kanalveien 4B, en lekker toppleilighet fra 2017 med svært god planløsning og fantastisk sjøutsikt! Leiligheten har to solrike balkonger, så her kan du både nyte morgen- og kveldssolen. Den vestvendte balkongen er innglasset og er utstyrt med varmelamper og markise. Sameiet har også solrike fellesområder med basseng og lekeplass.

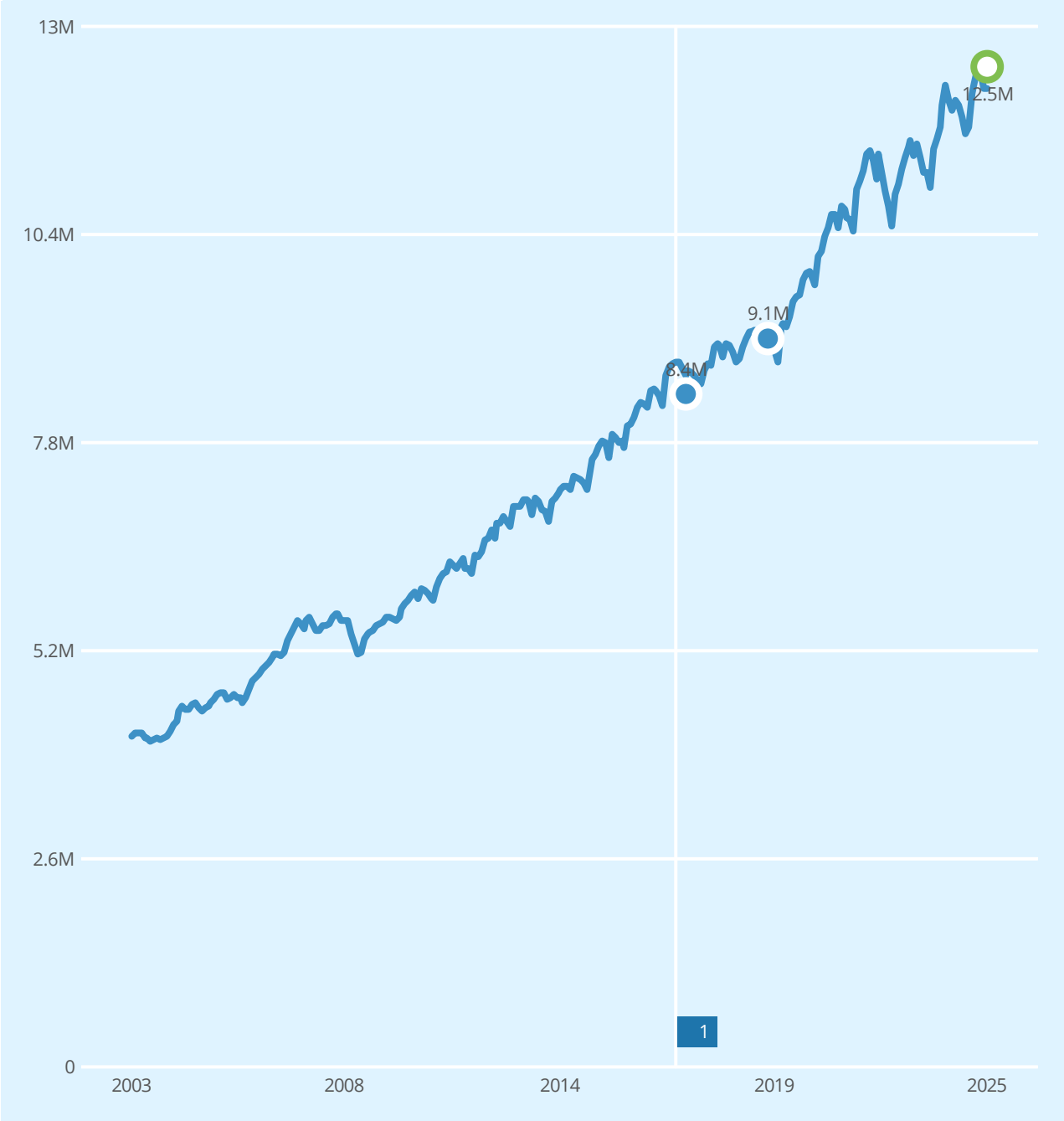
Leiligheten har to pene, store soverom, hvor det største har direkte utgang til den vestvendte balkongen og har eget bad og walk-in. Kjøkkenet et eksklusivt kjøkken fra Drømmekjøkken, nytt i 2020. Badene er delikate med flislagte overflater og dusjhjørne. I tillegg byr boligen på vannbåren gulvvarme, parkering, samt god lagringsplass i innvendig bod og kjellerbod. Her får du alt du trenger for det beste liv i en sentral, sjønær og idyllisk setting!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.09.2019		30.09.2019	-	9 100 000	-	9 100 000
31.07.2017		31.07.2017	-	8 400 000	-	8 400 000

Leiligheter til salgs i 3127 TØNSBERG nå

8
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
5 103 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i 3127 TØNSBERG siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

4 186 000 Salgspris i snitt
4 177 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

97 656 Kanalveien 4 B Totalpris 12 500 000

61 827 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
55 169 TØNSBERG kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250104

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina J Gran Karlsen	Jørn Hugo Karlsen

Gateadresse
Kanalveien 4B

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3127

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250104

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Feil på membran i basseng. Nå rettet opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved garasjeplass. Egen lader.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250104

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Regner med det ble gjort etter forskrifter, før bygging i 2017

21.1 Radonmåling

År: 2017

Verdi: ?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250104

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250104

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Gran Karlsen	87cb49a549ff45b973903 3bd85e05b2e90e542b7	30.05.2025 14:07:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Hugo Karlsen	7bccebad35e58b21691eb 2c6baf4ee00f07d546f	30.05.2025 14:10:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250104

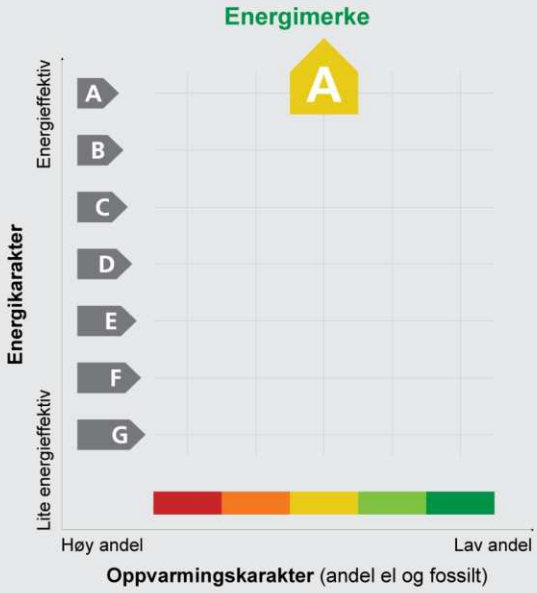
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Kanalveien 4B
Postnr	3127
Sted	Tønsberg
Leilighetsnr.	
Gnr.	1004
Bnr.	93
Seksjonsnr.	84
Festenr.	
Bygn. nr.	300624992
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2017-787397
Dato	16.06.2017



Eier	ØRSNES PARK AS
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Jarle S. Johannessen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	128,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	09.06.2017	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kanalveien 4B
Postnr/Sted: 3127 Tønsberg
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 16.06.2017 13:04:32
Energimerkenummer: A2017-787397
Ansvarlig for energiattesten: ØRSNES PARK AS
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Jarle S. Johannessen

Gnr: 1004
Bnr: 93
Seksjonsnr: 84
Festenr:
Bygnnr: 300624992

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0704
Gnr.	1004
Bnr.	93
Snr.	84
Fnr.	
Gateadresse	Kanalveien 4B
Postnummer	3127
Poststed	Tønsberg
Bygningsnr.	300624992
Bolignr.	H0502
Beskrivelse bolig/bygning	A5-74
Dato fil opprettet	15.06.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	70 m²
Areal tak	139 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	37 m²
Oppvarmet BRA	128 m²
Totalt BRA	128 m²
Oppvarmet luftvolum	313 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,02 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	83,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,45 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.06.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	203 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,41
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,89
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,79
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.6.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Jarle S, Johannessen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	42,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme		5,6
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		8,1
Pumper		1,4
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		116,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10922 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6005 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10277 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10922 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10922 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,2 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3299

Sameiet Ørsnes Park

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ørsnes Park

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2024 kl. 18:00, Roklubben.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan for 5 år med kostnader og finansieringsplan
8. Installasjon av solcellepaneler
9. Etablere vedlikeholdsfond
10. Parkeringsplass for helsepersonell ved sykkelstativene
11. Ikke tilgang til bassenget for bleiebarn. Bassengreglene punkt 6
12. Orienteringssak håndløpere
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ørsnes Park

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3299 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Styrets innstilling

Styret foreslår å beholde styrehonoraret uendret fra perioden 2022-2023

Styret ønsker å fremme forslag på kr 160 000,- som styrehonorar for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000.

Sak 7

Vedlikeholdsplan for 5 år med kostnader og finansieringsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Berit Karlsen, seksjon nr. 51

Saksinformasjon:

Årsmøtet pålegger styret å tilstrebe en økonomistyring hvor det opparbeides en reservekapital som er tilstrekkelig for å unngå ikke-budsjetterte økninger i husleie.

På årsmøtet i 2023 forelå et forslag om å øke husleie og øremerke økningen I konto for framtidig vedlikehold. Styrets innstilling I forslaget var negativ, og årsmøtet avviste forslaget. Tre dager etter årsmøtet ble vi varslet om at det ville bli en husleieøkning på 100 - 150 kroner som følge av årsmøtets vedtak om vedlikehold av håndløpere. En måned etter årsmøtet ble dette korrigert I en økning på 6% fra 1. juli med samme begrunnelse.

Det er svært uheldig at en enkelt vedlikeholdsaktivitet medfører en uforutsett økning i husleie. Styret må ha som mål for sitt arbeid at sameiet har en økonomi som gir et handlingsrom som samsvarer med vedlikeholdsplanen. Jeg ber derfor styret om å framlegge sin vedlikeholdsplan for årsmøtet og redegjøre for hvordan denne er tenkt finansiert de nærmeste 5 år. Styret skal også gi årsmøtet en vurdering av hvilken kapitalreserve som synes nødvendig for å finansiere dette vedlikeholdet.

Styrets innstilling
Det fremlegges en vedlikeholdsplan for årsmøtet med anslag på vedlikeholdskostnader. Denne viser samlede kostnader de neste 5 årene utover ordinær drift på ca 800.000.

Budsjettet for 2024 settes opp med et forslag til overskudd på 450.000. Dette gir rom for å dekke uforutsette kostnader og å bygge kapitalbase for fremtidig vedlikehold. Dersom det budsjetteres med normaloverskudd før større vedlikehold i denne størrelsesorden de neste 5 årene vurderer styret det slik at det ikke vil være behov for økning av husleie utover KPI.

Dersom det besluttes annet enn ordinært vedlikehold på årsmøtet som f.eks solcellepaneler, bytte til håndløpere i stål e.l. vil det måtte vurderes ekstraordinær husleieøkning.

Forslag til vedtak
Styrets innstilling: Styret vurderer at budsjettering med overskudd i samme størrelse som for 2024 vil gi tilstrekkelig handlingsrom til å dekke planlagte og kjente vedlikeholdskostnader for neste 5 års periode og i tillegg bygge opp en solid kapitalreserve.

Vedlegg
2. Vedlikeholdsplan Sameiet Ørsnes Park 2023.pdf

3. Oppfølging vedlikeholdsplan Sameiet Ørsnes Park.pdf

Sak 8

Installasjon av solcellepaneler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Saksopplysning:

Etter lang ventetid har nå regjeringen lagt til rette for at strømkunder / sameier kan dele på egenprodusert strøm. Forskriftsendringene gjør at nettkunder på samme eiendom kan slippe nettleie og avgifter for forbruk av strøm de selv produserer, for eksempel med solcellepaneler.

Småhus har lenge dratt god nytte av fritak for avgifter på strøm produsert i egne solceller, mens borettslag og sameier betaler både elavgift, merverdiavgift og nettleie på egenprodusert strøm fra eget solcelleanlegg. Med forskriftsendringen som departementet nå har fastsatt, er ordningen også tilrettelagt for eiendommer med flere strømabonnenter. Eksempelvis kan beboere i et sameie dele på felles egenprodusert strøm og på den måten redusere strømutgiftene sine.

Prisen på solceller har gått også gått kraftig ned. og styret har hentet inn tilbud fra to leverandører. Enny og Bluetec fremstår begge som solide tilbydere. Et komplett anlegg vil koste i størrelsesorden 1,3 mill kr + mva. Sameiet vil kunne nyttiggjøre seg mesteparten av strømmen til eget bruk eller salg til sameierne.

En eventuell investering vil, basert på en gjennomsnittspris på 1 kr pr. kw/t være nedbetalt på ca 7 år. Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til om en investering i solenergi er noe det skal jobbes videre med.

Styrets innstilling
Styret ønsker å rådføre seg med årsmøtet om en slik investering er noe å gå videre med. Styret innstiller derfor på å gå i sluttforhandlinger med de aktuelle leverandørene.

Sameierne ønsker at styret utarbeider et endelig investeringsforslag, inkludert forslag til finansiering.I nvesteringsforslaget vil bli lagt frem til avstemning på et ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Forslag til vedtak
Styret ønsker å rådføre seg med årsmøtet om en slik investering er noe å gå videre med. Styret innstiller derfor på å gå i sluttforhandlinger med de aktuelle leverandørene. Sameierne ønsker at styret utarbeider et endelig investeringsforslag, inkludert forslag til finansiering.Investeringsforslaget vil bli lagt frem til avstemning på et ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Sak 9

Etablere vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Dag Wendelbo, seksjon nr 40

Saksinformasjon:

Jeg foreslår at sameiet blir enige om å etablere et vedlikeholdsfond. Formålet med fondet er

a) å unngå låneopptak i fremtiden

b) for å fortsatt ha lave fellesutgifter i uoverskuelig fremtid

c) for å øke leilighetenes verdi og attraktivitet i boligmarkedet.

Jeg har hørt motargumentet om at mange i sameiet har så høy alder at de ikke bryr seg om utgifter som kommer om 30 år.

Mine argumenter er som følger:

Alle vet at det blir vedlikeholdsutgifter i fremtiden. Mange borettslag og sameier tar opp store lån for å finansiere vedlikehold. Låneopptak betyr det samme som høye fellesutgifter. Høye fellesutgifter er det som trekker boligens verdi ned. Hvis vi stedet bygger opp et vedlikeholdsfond øker vi leilighetens verdi. Jo høyere vedlikeholdsfondets verdi er, desto høyere merverdi får hver leilighet. Sparing til vedlikeholdsfond som et moderat påslag på fellesutgiftene gir tilsvarende sparing til vår felles formue. Det blir som å spare penger til seg selv. Setter vi denne langsiktige sparingen i fond, for eksempel aksjefond, får vi en god avkastning som vi kan dra nytte av ettersom sparingen er langsiktig. Poenget er at sameiets løpende vedlikehold i spareperioden ikke skal belaste fondet.

Jeg foreslår at sameiet blir enige om å etablere et vedlikeholdsfond med målsetting om at fondet skal ha en verdi på kr 10,26 millioner kroner om 30 år pluss den avkastningen fondet gir. Et overforenklet regnestykke, der vi ikke tar hensyn til sameiebrøk er 300 kr pr måned x 95 boenheter x 12 måneder x 30 år = 10,26 millioner kroner. Bruker man sameiebrøk blir tallene litt mer kompliserte å regne. Den jobben overlater jeg til ekspertene. Tallene er således kun veiledende for å gi et omtrentlig bilde.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Forslaget innebærer å avsette 300kr x 12 mnd x 94 enheter = kr 338.400 til vedlikeholdsfond pr år i 30 år.

Budsjett for 2024 er satt opp med et beregnet overskudd på kr 448.000. Dersom husleie justeres med KPI også i årene fremover vil det bygges solid kapitalbase for fremtidig vedlikehold. Spørsmålet blir om da om midlene skal stå som fri kapital som kan benyttes fritt til vedlikehold, investeringer, påkostninger el. eller om de skal bindes i et vedlikeholdsfond.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling: Styret innstiller ikke på å etablere et eget vedlikeholdsfond

---

Sak 10

Parkeringsplass for helsepersonell ved sykkelstativene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Arne Geir Eia, seksjon nr 10

Saksinformasjon:

Vi har hatt hjemmesykepleie fire ganger daglig siden 18. desemb er 2023. Det er til tider problematisk for dem å finne parkering. De kjører tjenestebiler merket Tønsberg Kommune, med noen få unntak når de må bruke egen eller leiebil.

Styret mener at det er rom for å sette av plass til parkering for helsepersonell ved sykkelstativene mellom Kanalveien 2 og 4 nærmest søppelbeholderne

Styrets innstilling:

Det settes av plass til parkering for helsepersonell ved sykkelstativene mellom Kanalveien 2 og 4 nærmest søppelbeholderne. Plassen merkes opp og det settes opp skilt med reservert parkering for helsepersonell, Plassen brøytes om vinteren. Parkering forbudt skilt beholdes for resterende del ved sykkelparkering.

Forslag til vedtak

Det settes av plass til parkering for helsepersonell ved sykkelstativene mellom Kanalveien 2 og 4 nærmest søppelbeholderne. Plassen merkes opp og det settes opp skilt med reservert parkering for helsepersonell, Plassen brøytes om vinteren. Parkering forbudt skilt beholdes for resterende del ved sykkelparkering.

Sak 11

Ikke tilgang til bassenget for bleiebarn. Bassengreglene punkt 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Arne Geir Eia, seksjon nr 10

Saksinformasjon:

Av hensyn til hygiene, foreslår jeg følgende endring i bassengreglene

punkt 6: Ved bruk av bassenget gjelder følgende:

- Bruk kun badetøy! Bleiebarn kan ikke benytte bassenget.

Styrets kommentar:

Styret har undersøkt hos badeland og basert på informasjon derfra og på internett anbefales påbudt bruk av badebleie (spesielt til bruk ved bading) for barn 0 – 2,5/3 år. Hensikt er å være helt sikker på at det ikke kan lekke ut avføring til bassenget.

Styrets innstilling:

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

Tillegg til punkt 6 i bassengreglene: Bleiebarn må benytte badebleie

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det innstilles at bleiebarn må bruke badebleie ved bruk av bassenget.

Sak 12

Orienteringssak håndløpere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har et dilemma vedr vedlikehold håndløperne. Det gjenstår en betydelig mengde med umalte håndløpere. Dette kan vi løse på 3 måter.

1. Leie maler til å male gjenværende håndløpere og la dette gå på felleskostnadene slik at de som har malt selv også må betale for de som så langt ikke er malt

2. Leie maler til å male gjenværende håndløpere, gjøre en beregning og godtgjøre de sameierne som har malt selv med en pris pr meter. Mye jobb og høye kostnader for sameiet

3. Henstille de som ikke har malt om å gjøre dette og henstille naboer til å hjelpe hverandre om helse tilsier at det er utfordrende å få malt.

Styret ønsker å gå for alternativ 3. Vi stiller med maling, koster og sandpapir til de som maler og er da innstillt på ikke å utføre ytterligere vedlikehold på håndløpere de neste 4-5 år.

Styret ba i fjor om tilbakemelding fra sameiere som hadde "råtne" håndløpere som måtte skiftes. Håndløpere er anskaffet og vil bli skiftet våren 2024.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling tas til etterretning.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Som erstatning for styremedlem som har trukket seg, velges også styremedlem for 1 år, se forslag nedenfor

Roller og kandidater

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

- Ove Roar Buan

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

- Marius Eliassen
- Michael Fjeldstad

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

- Torun Simmelhag

Sak 14

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arne Geir Eia
- Nina Fjerdingby
- Rita Baker

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Roar Buan	Mureveien 6, 3152 Tolvsrød
Styremedlem	Anne Rita Stokaas Baker	Kanalveien 4H
Styremedlem	Jørn Frydenlund	Kanalveien 4H
Styremedlem	Vidar Sølversen	Kanalveien 4B
Styremedlem	Torun Simmelhag	Kanalveien 4 I

Valgkomiteen
Dagny Nina Fjerdingby
Trond Håvard Malvåg (meldt fratreden)

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Ørsnes Park
Sameiet består av 95 seksjoner.
Sameiet Ørsnes Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919263393, og ligger i TØNSBERG kommune.

Gårds- og bruksnummer:
1004 93

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

Sameiet Ørsnes Park har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styremøter
Styret har inkl. konstituerende møte den 14.5.2023, avholdt 12 (inkl 21.3 og ett i april før styremøtet) styremøter.

Styrets arbeid har i tillegg til sluttføring av arbeidet med reklamasjonssaker overfor utbygger dreid seg om god drift og vedlikehold av sameiet.

Reklamasjonssaker
Det gjensto noe arbeid vedrørende reklamasjoner etter siste årsmøte.

Utbedring av mangler knyttet til trekledning er utført i forbindelse med og i etterkant av maling sommeren 2023 og er akseptert som sluttført av styret.

Det samme gjelder noen mindre arbeider knyttet til plastskims.

Det ble på nytt oppdaget vann under bassengduken og fristen for utbedring er forlenget med ytterligere 12. mnd. Ny feilsøking påbegynnes våren 2024 før oppstart av bassenget.

Maling
Alle utvendige flater av tre er vasket og malt 2 strøk i 2023, inkl manglende maling av vindusforinger som er betalt av utbygger, kr 74.406(Reklamasjon utbygger).

Arbeidet er utført av malermester Enger og påfølgende utbedring av kledning av malermester Kristoffersen (reklamasjon utbygger).

Samlet kostnad for sameiet var kr 649.750 og styret er fornøyd med jobben som ble gjort.

Det er utført malings arbeid på vegger/golv fra parkering til heis i B blokka. I tillegg noe malingsarbeid i oppgang A og B i bygg A. Det er også lagt golvbelegg fra parkering til heis i B blokka. Samlet kostnad kr 105.293.

Håndløpere: Styrets forslag til innretning av arbeidet ble ikke vedtatt på årsmøtet (leie maler og øke husleie tilsvarende) og etter innkommet benkeforslag på møtet ble følgende vedtatt.

Håndløper beholdes inntil videre som de er. Hver enkelt seksjonseier har ansvar for vedlikehold av sine håndløpere. Det som er av håndløpere på fellesarealer er sameiets ansvar å vedlikeholde. Styret kommer med forslag til farge.

Etter årsmøtet kom det innsigelser mot vedtaket ut fra at håndløperne er en del av sameiets utvendige fasade og ikke den enkelte sameiers ansvar. Styret kom etter avklaring med forretningsfører til at innsigelsene var riktige.

For å holde kostnadene nede kjøpte styret inn maling og utstyr og henstilte til alle sameiere om å male håndløperne. Alle håndløpere på fellesområder er malt på dugnad. Tusen takk til Kjell Himberg, Hans Petter Undrum og Vidar Sølversen.

Se videre egen informasjonssak.

Enkelte håndløpere var ødelagte og styret anmodet om at de som hadde ødelagte håndløpere som ikke kunne vedlikeholdes tok kontakt. Dette er registrert, håndløpere innkjøpt og malt og de vil bli byttet i 2024.

Rengjøring
Styret er fornøyd med den ordinære rengjøringen.

Bodganger rengjøres etter behov. Styret har fått tilbud fra Nell om å vaske rekkverk på svalganger/fellesområder. Ønsker å gjennomføre dette før 17 mai.

TV/Internett

Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet i 2023. Etter å ha hentet inn tilbud falt valget på Telenor som ny leverandør.

Månedsprisen er redusert med 60 kr pr. seksjon. I tillegg er prisen fast i 36 mnd/3 år.

Styret har valgt pakken Frihet L. I forhold til avtalen med Altibox har styret vektlagt følgende i den nye avtalen:

- Lavere pris (419 pr mnd fast i 3 år)

- Høyere hastighet 500/500 Mbps

- Større valgfrihet/flere valgfrie poeng (også strømmetjenester)

- Ingen begrensninger ved bruk av TV (app) andre steder (f.eks hytte)

Leverandørskiftet er gjennomført i uke 13.

Solcellepaneler
Prisen på solceller har gått ned, og styret har hentet inn tilbud fra to leverandører. Enny og Bluetec fremstår begge som solide tilbydere. Et komplett anlegg vil koste i størrelsesorden 1,3 mill kr + mva.. Sameiet vil kunne nyttiggjøre seg mesteparten av strømmen til eget bruk eller salg til sameierne. En eventuell investering vil, basert på en gjennomsnittspris på 1 kr pr. kw/t være nedbetalt på ca 7 år. Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til om en investering i solenergi er noe det skal jobbes videre med.

Vannlekkasjer
Den 20.01.24 oppsto det en vannlekkasje i garasjen. Pga mildvær tinte takvannet samtidig som det hadde dannet seg en omfattende ispropp i utløpsrøret fra garasjekjelleren til kanalen. Vannet sprutet ut fra flere steder i avløpssystemet og rørlegger ble tilkalt. Rørlegger lyktes ikke med å tine isproppen og brannvesen og vaktmesterservice ble tilkalt. Vaktmesterservice lyktes med å tine isproppen og med god hjelp fra mange sameiere fikk vi skyflet vannet i garasjen til slukene slik at det ble pumpet ut.

Samlede kostnader til rørlegger og vaktmesterservice utgjør ca 25.000 og fordeles 70/30 med Ørsnes Park AS som eier garasjekjelleren. Det er sendt skademelding og krav om dekning av kostnader til forsikringsselskapet.

For å unngå lignende utfordring fremover er det bestilt montering av varmekabel i utløpsrøret. Disse kostnadene fordeles også med Ø P AS.

Bassenget
Bassenget var iht forrige årsmøtevedtak åpent fra 15.04 til 15.09 i 2023.

Bassenget har i 2023 fungert godt og vært godt besøkt.

Styret har anmodet om mere hjelp til drift og renhold og 2 sameiere har meldt seg. Det er veldig ønskelig at flere melder seg til hjelp med renhold.

Styret har valgt å budsjettere med noe større kostnader til innleie av vaktmestertjenester til drift i 2024.

Uteområdet/fellesareal
Det er montert ny strømmåler i kjeller for fordeling av strømkostnader mellom garasjeeier og sameiet.

Det er gjennomført oppgradering med skjerming og sittebenk ved utedusjen i tråd med siste årsmøtevedtak.

Ringetablå ved inngangsparti er oppdatert med hjelp fra Berit Karlsen og Nina Fjerdingby.

Det er vurdert bygging av petanquebane. Vi har ikke tilstrekkelig med plass og dette er spilt inn som forslag til bruk av Lecatomta.

Det er ikke besluttet å inngå felles avtale for skifte av ventilasjonsfilter. Styret minner om at alle må bytte filter minst én gang pr år (gjerne 2).

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan som vedlegges innkallingen.

Styret har inngått rammeavtale med firmaet Vaktmestertjenester. De vil bidra med sjekk og oppfølging av bygningsmassen i tillegg til å utføre arbeid vi ønsker. De kan også tilby vaktmestertjenester til den enkelte sameier (betales av sameier). Orientering om dette vil bli gitt på årsmøtet.

Radonmåling
Det er gjennomført radonmålinger. Lagt ut 20 sporfilmbokser i leiligheter i første etasje, gjesterom, allrom, bod og kajakkrom. Analyseresultat fra måling av radonstråling i leiligheter og oppholdsrom i første etasje i alle tre blokkene våre viser verdier som ligger godt innenfor anbefalte verdier. Årsmiddelverdiene er lavere enn både tiltaksgrense og DSAs grenseverdi for alle oppholdsrom.

Det er bare ett analyseresultat som er for høyt ut fra anbefalt tiltaksgrense, og det er årsmiddelverdi fra sporfilmboksen som lå i hylla med tynn vegg i kjelleren (kajakkrommet). Det tyder på at det er radonstråling i fjellet utenfor kjellerveggen, men alle resultatene fra oppholdsrom, og også en bod i kjelleren, er under både tiltaksgrense og anbefalt grenseverdi.

Gjesterom/Allrom
Styret vil nok en gang rette en stor takk til Kjell Himberg for arbeidet med utleie, tilsyn og bestilling av vask.

Allrommet brukes til styremøter, strikkegruppa og det har blitt arrangert sameiemiddager.

Det er montert støydempende plater i taket på allrommet og innkjøpt noe mere kjøkkenutstyr.

Heiser
Vi har hatt betydelig arbeid med og kostnader til drift av heiser i 2023.

En av heisene i bygg A hadde en langvarig driftsstans og vi ble forespeilet kostnader til service og reparasjon på ca 150 – 160.000. Vi fikk forhandlet dette ned til 80.000.

Samlede driftskostnader til heis i 2023 utgjorde kr 191 179.

Ut fra noe misnøye med de som har ansvar for service heiser har vi sagt opp avtalen med Orona og inngår ny avtale med Kone fra 01.01.2025 (Lang oppsigelsestid på avtale). Det er noenlunde lik pris på serviceavtale, men lavere timepris ved utrykning hos Kone.

HMS fellesarealer og egenkontroll
Styret gjennomfører hvert år kontroller av alle fellesområder, inkludert brannvern og alle elektriske installasjoner. Obos har utarbeidet guider for hvor ofte kontrollene skal gjennomføres, og med sjekklister som gjennomgås og kvitteres ut i Obos sin digitale portal (styrerommet). Dersom det blir oppdaget avvik vil styret iverksette nødvendige tiltak. I 2024 vil det bli gjennomført egne risikovurderinger av bassenget og ved arbeid på tak.

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

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

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

Etter branngjennomgang er det også påpekt at boder i kjeller ikke skal fylles over vegghøyde og at det ikke skal lagres gjenstander på rørgater.

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

Parkering
Det har vært en del arbeid med oppfølging av uriktig parkering av motorsykler og bruk av gjesteparkeringsplasser. Styret håper at sameiere og beboere innretter seg etter reglene fremover. Det er en egen sak vedr parkering ved søppelbeholderne.

Saker i arbeid
Styret innhenter tilbud fra ulike selskaper på forsikring.

Styret jobber med mulig erstatningansvar for kommunen knyttet til setningsskader gangvei mot Lecatomta. Det arbeides også med:

- utbedring av løse og/eller ødelagte fasadeplater
- fornying av halvpart av bed ved dusj
- installere varmekabel i utløpsrør mot kanalen.
- installere sensor for lys i bodgang
- etablere løsning for fjernåpning dør inngang D
- oppfølging lekkasje basseng

REGNSKAP OG BUDSJETT

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdskostnader i 2024, men noe ekstra kostnader til strømmåler garasje og ferdigstille oppgradering allrom (gardiner, bilder). Det er også tatt høyde for økte kostnader til innleie av vaktmesterservice og drift heiser.

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

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

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024, økning med 3%.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ØRSNES PARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ØRSNES PARK.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: LKGD1-4NBGJ-4BX5F-AFLJW-T3Z85-PVGHI

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LKGD1-4NBGJ-4BX5F-AFLJW-T3Z85-PVGHI

Vedlegg 1 15 av 67 3299 Årsrapport og regnskap.pdf

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-04 09:03:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LKGD1-4NBGJ-4BX5F-AFLJW-T3Z85-PVGHI

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

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

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET ØRSNES PARK
ORG.NR. 919 263 393, KUNDENR. 3299

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 595 996	3 218 037	3 481 000	3 829 000
Innbetalinger		-37 704	31 803	0	0
Andre inntekter	3	109 488	315 367	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 667 780**	**3 565 207**	**3 531 000**	**3 879 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-21 432	-23 200	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-152 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-11 372	-9 038	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-181 165	-174 200	-182 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-21 200	-112 513	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 232 779	-675 650	-1 177 000	-752 000
Forsikringer		-235 214	-209 179	-220 000	-265 000
Parkeringsplasser	9	-1 042 236	-738 981	-958 236	-1 104 770
Energi/fyring		-7 646	-57 426	-15 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-531 852	-486 717	-530 000	-530 160
Andre driftskostnader	10	-281 579	-247 911	-314 500	-357 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 727 603**	**-2 885 047**	**-3 619 436**	**-3 480 990**
DRIFTSRESULTAT		**-59 822**	**680 159**	**-88 436**	**398 010**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 884	18 425	0	50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**72 884**	**18 425**	**0**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**13 062**	**698 584**	**-88 436**	**448 010**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 062	698 584		

SAMEIET ØRSNES PARK
ORG.NR. 919 263 393, KUNDENR. 3299

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 607	51
Kundefordringer		-350	4 993
Forskuddsbetalte kostnader		27 851	9 412
Andre kortsiktige fordringer		0	31 803
Driftskonto OBOS-banken		224 001	295 981
Sparekonto OBOS-banken		125 534	518 368
Sparekonto OBOS-banken II		1 776 379	1 212 636
SUM OMLØPSMIDLER		**2 164 022**	**2 073 244**
SUM EIENDELER		**2 164 022**	**2 073 244**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 699 889	1 686 827
SUM EGENKAPITAL		**1 699 889**	**1 686 827**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 992	28 473
Leverandørgjeld		209 147	232 734
Energiavregning	12	179 045	119 767
Annen kortsiktig gjeld	13	37 949	5 443
SUM KORTSIKTIG GJELD		**464 133**	**386 417**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 164 022**	**2 073 244**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 22.3.2024
Styret i Sameiet Ørsnes Park

Ove Roar Buan /s/ Anne Rita Stokaas Baker /s/ Jørn Frydenlund /s/

Vidar Sølversen /s/ Torun Simmelhag /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 936 249
Garasjeleie	1 015 587
Kabel-TV	530 160
Felleskostnader	114 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 595 996**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	42 800
Diverse	1 200
Regnskapskorrigeringer	114
Nøkler	7 500
Forsikringsutbetaling vedr ansvar felleskostnader	57 874
SUM ANDRE INNTEKTER	**109 488**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 642, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 372.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 200
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 200**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-686 708
Drift/vedlikehold VVS	-83 182
Drift/vedlikehold elektro	-14 755
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 351
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-89 739
Drift/vedlikehold heisanlegg	-191 179
Drift/vedlikehold brannsikring	-105 703
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 162
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 232 779**

NOTE: 9
PARKERINGSPLASSER

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Leie av parkeringsplasser i garasjekjeller	-1 042 236
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	**-1 042 236**
SUM PARKERINGSPLASSER	**-1 042 236**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 238
Driftsmateriell	-2 484
Vaktmestertjenester	-56 042
Renhold ved firmaer	-172 197
Snørydding	-14 695
Andre fremmede tjenester	-4 562
Trykksaker	-180
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 642
Andre kontorkostnader	-6 685
Bank- og kortgebyr	-3 775
Velferdskostnader	-2 813
Konstaterte tap	-317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-281 579**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 909
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	345
SUM FINANSINNTEKTER	**72 884**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Innbetalt Akonto fra beboere i 2023	-708 976
SUM INNTEKTER	**-708 976**

KOSTNADER

Strøm	529 932
SUM KOSTNADER	**529 932**

SUM ENERGIAVREGNING	**-179 045**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Felleskostnader næring	-37 704
Gebyrer	-140
Purregebyr	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-37 949**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1427710. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Punkter til vedlikeholdsplan Sameiet Ørsnes Park

Bygningsmasse				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
På bygning: Sjekke kledning, plater, svaleganger, rekkverk, branntrapp, vinduer utvendig, dørhåndtak/låser	pr.år/vår			
Plater grunnmur vaskes og spyles	vår	05.07.23	ok	Ove, Vidar og Rita
Sjekke sluk tak og tiltak mot måker	vår/høst	09.10.23	ok	Bygg B v.s. Bygg A v.s.
Sjekke lys fellesareal	vår/høst	04.10.23	ok	v.s.
Sjekke postkasser	høst	04.10.23	ok	v.s.
Vasking branngardiner	høst	04.10.23	ok	v.s.
Branngruppa sjekker nødlys, elektrisk anlegg og sprinkler	mnd			

Garasje				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
Vaske/rense kameralinser	høst	06.10.23	ok	v.s.

Basseng				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
Vasking og rengjøring til åpning av området med dusj etc.	mars/april	13.04.23	ok	v.s.
Oppfølging rengjøring og kontroll i sesongen	sesong			
Gjøre klart for vinterstengning	september/oktober	06.10.23	ok	v.s.
Kontroll klor og PH utføres av Vaktmesterservice Vestfold AS	sesong			

Søppelcontainere				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
Rengjøring med vasking/spyling	vår	04.10.23	ok	v.s.
Oppfølging kapasitet tømming	sesong			
Sjekke skader lokk etc.	vår	04.10.23	ok	v.s.
Fjerne snø fra lokk og rundt	sesong			

Uteområder				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
Rydde i bed og vurdere beplantning	vår/høst	04.10.23	ok	v.s.
Luke i bed og bortkjøring avfall/gress	sesong			
Plenklipping etter behov	sesong			
Rengjøring gangveier for grus etc.	vår/sesong	26.10.23	ok	v.s.
Rengjøre/spyle blomsterkasser med vasking/spyling	sesong	04.10.23	ok	v.s.
Rengjøring lekeapparater	vår/høst	09.10.23	ok	v.s.
Beskjæring trær(japansk kirsebær i juni/juli)	sommer/høst	30.07.23	ok	Vaktmesterservice
Skaffe og montere juletre med lys til 1.advent	november	23.11.23	ok	v.s og H.P.
Arrangere julelystenning 1.advent	1.advent	03.12.23	Ok	Rita

.

SERVICEAVTALER 2023

Expert Installasjon	:	Brannanlegg med nødlys, elektrisk anlegg med tavler etc
Olaf B. Terjesen	:	Varmepumper, sprinkelanlegg, brannskap, sanitæranlegg.
Xpert	:	Elektro/element kjele
Avarn Security	:	Service på heiser
Nokas Teknikk Sør	:	Service på automatikk dører garasje
Randem & Hubert	:	Service på vifteanlegg garasje
Vaktmesterservice:		Kontroll drift basseng, teste klor og PH
Vaktmesterservice:		Brøyting
Oseberg Miljø	:	Vask/renhold
Nell Renhold	:	Vask vinduer trappegang bygg B oppgang A og B
Rentokil	:	Rotter og mus
Insta	:	Avregning varmtvann
Altibox	:	Avtale internett og TV
Tønsberg Vaskeri	:	Matteservice 1 gg pr mnd 6 matter

Punkter til vedlikeholdsplan Sameiet Ørsnes Park

Bygningsmasse				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
Vask av bygninger Kostnad ca. 100.000,-	4 år	Juli-2023		Enger Maling
Vedlikehold håndløpere. Maling/utskifting råte Kostnad ca. Kr. 300.000,-	4 år	2024		Dugnad
Bytte av sensorer til gulvvarme/varmtvann Kostnad ca. kr. 400.000,-	10 år	Juli-2017		Ista
Maling all trekledning, dragere, søyler og belistning. Kostnad ca. kr. 1,2 millioner	12 år	Juli-2023		Enger maling
Årlig vedlikehold				
På bygning: Sjekke kledning, plater, svaleganger, rekkverk, branntrapp, vinduer utvendig, dørhåndtak/låser	pr.år/vår			
Plater grunnmur vaskes og spyles	vår			
Sjekke sluk tak og tiltak mot måker	vår/høst			
Sjekke lys fellesareal	vår/høst			
Sjekke postkasser	høst			

Vasking branngardiner	høst			
Branngruppa sjekker nødlys, elektrisk anlegg og sprinkler	mnd			

Garasje				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
Vaske/rense kameralinser	høst			

Basseng				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
Vasking og rengjøring til åpning av området med dusj etc.	mars/april			
Oppfølging rengjøring og kontroll i sesongen	sesong			
Gjøre klart for vinterstengning	september/oktober			
Kontroll klor og PH utføres av Vaktmesterservice Vestfold AS	sesong			

Søppelcontainere				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
Rengjøring med vasking/spyling	vår			
Oppfølging kapasitet tømming	sesong			
Sjekke skader lokk etc.	vår			
Fjerne snø fra lokk og rundt	sesong			

Uteområder				
Oppgaver	***Tidspunkt***	***Sist utført***	***OK***	***Signatur***
Rydde i bed og vurdere beplantning	vår/høst			
Luke i bed og bortkjøring avfall/gress	sesong			
Plenklipping etter behov	sesong			
Rengjøring gangveier for grus etc.	vår/sesong			
Rengjøre/spyle blomsterkasser med vasking/spyling	sesong			
Rengjøring lekeapparater	vår/høst			

Beskjæring trær(japansk kirsebær i juni/juli)	vår/juni			
Skaffe og montere juletre med lys til 1.advent	november			
Arrangere julelystenning 1.advent	1.advent			

SERVICEAVTALER 2023

Expert Installasjon	:	Brannanlegg med nødlys, elektrisk anlegg med tavler etc
Olaf B. Terjesen	:	Varmepumper, sprinkelanlegg, brannskap, sanitæranlegg.
Xpert	:	Elektro/element kjele
Avarn Security	:	Service på heiser
Nokas Teknikk Sør	:	Service på automatikk dører garasje
Randem & Hubert	:	Service på vifteanlegg garasje
Vaktmesterservice:		Kontroll drift basseng, teste klor og PH
Vaktmesterservice:		Brøyting
Oseberg Miljø	:	Vask/renhold
Nell Renhold	:	Vask vinduer trappegang bygg B oppgang A og B
Rentokil	:	Rotter og mus
Insta	:	Avregning varmtvann
Altibox	:	Avtale internett og TV
Tønsberg Vaskeri	:	Matteservice 1 gg pr mnd 6 matter

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 3299 **Selskapsnavn:** Sameiet Ørsnes Park

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ØRSNES PARK I TØNSBERG KOMMUNE

1. **Beboernes plikt**

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

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

2. **Fellesarealer**

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

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

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

   Atriet skal ikke brukes som luftegård for hunder.

   Ved grilling skal det kun benyttes gass eller elektrisk grill.

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

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

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

3. **Boder**

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

4. **Indre orden**

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

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

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

5. **Dyrehold**

   Det er tillatt med husdyrhold.

6. **Nattero mv.**

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

Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

7. **Parkering**

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

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

Det er ingen gjesteplasser på fellesarealene.

8. Dugnad

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

Utfyllende husordensregler

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

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

9. Overtredelse av husordensreglene

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

Styret i sameiet.

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

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

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ørsnes Park org. nr. 919 263 393

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.8.2020.
Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2022 (§5.1)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Ørsnes Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.5.2017

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 95 seksjoner, derav 94 boligseksjoner med boder, fellesarealer inkludert trapper, heiser samt 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 1004 bnr 93 i Tønsberg kommune. Delene er fysisk adskilt, og bruken er forskjellig.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
5-1 Fordeling av felleskostnader

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

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

Kostnader som fordeles etter eierbrøken for boligseksjonene vil være;
Vedlikehold
Forsikring

Kostnader som fordeles likt på antall boligseksjoner vil være;
Strøm fellesanlegg
Egenandel ved bruk av forsikring
Renhold fellesareal
Snøbrøyting (noe av dette dekkes av næringsseksjonen – innkjøring til garasjene)
Vaktmester
Kabel-Tv- Internett
Vedlikehold av heis
Diverse utstyr/diverse kostnader
Underdekning ved utleie av felles gjesterom)

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

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

Følgende kostnader skal alene belastes næringsseksjonene;
Løpende vedlikehold av det området som disponeres av næringsseksjonen.
Snømåking for det området som disponeres av næringsseksjonen
Ventilasjon samt varmtvann og fyring knyttet til næringsseksjonene
Kostnader til utskiftning og vedlikehold av garasjeport

Felles kostnader for næring og bolig;
Følgende kostnader fordeles likt mellom seksjonene i sameiet
Styrehonorar
Forretningsfører
Revisor honorar
Personalkostnader

Følgende kostnader fordeles mellom bolig og næring etter eierbrøk
Brannvarslingsanlegg
Sprinkelanlegg
Vedlikehold av hoved taket.
Serviceavtale skadedyrkontroll

For kostnader tilknyttet næringsseksjonen som berører både garasje-og bodområder gjelder følgende fordelingsnøkkel
Næring 70%
Bolig 30%

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-4 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Ørsnes Park

Organisasjonsnummer: 919263393
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Roklubben.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Frydenlund er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble Jan Fredrik Kveil og Michael Fjeldstad 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.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Styrets innstilling
Styret foreslår å beholde styrehonoraret uendret fra perioden 2022-2023

Styret ønsker å fremme forslag på kr 160 000,- som styrehonorar for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 160 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Vedlikeholdsplan for 5 år med kostnader og finansieringsplan

Forslagsstiller: Berit Karlsen, seksjon nr. 51

Saksinformasjon:

Årsmøtet pålegger styret å tilstrebe en økonomistyring hvor det opparbeides en reservekapital som er tilstrekkelig for å unngå ikke-budsjetterte økninger i husleie.

På årsmøtet i 2023 forelå et forslag om å øke husleie og øremerke økningen I konto for framtidig vedlikehold. Styrets innstilling I forslaget var negativ, og årsmøtet avviste forslaget. Tre dager etter årsmøtet ble vi varslet om at det ville bli en husleieøkning på 100 - 150 kroner som følge av årsmøtets vedtak om vedlikehold av håndløpere. En måned etter årsmøtet ble dette korrigert I en økning på 6% fra 1. juli med samme begrunnelse.

Det er svært uheldig at en enkelt vedlikeholdsaktivitet medfører en uforutsett økning i husleie. Styret må ha som mål for sitt arbeid at sameiet har en økonomi som gir et handlingsrom som samsvarer med vedlikeholdsplanen. Jeg ber derfor styret om å framlegge sin vedlikeholdsplan for årsmøtet og redegjøre for hvordan denne er tenkt finansiert de nærmeste 5 år. Styret skal også gi årsmøtet en vurdering av hvilken kapitalreserve som synes nødvendig for å finansiere dette vedlikeholdet.

Styrets innstilling
Det fremlegges en vedlikeholdsplan for årsmøtet med anslag på vedlikeholdskostnader. Denne viser samlede kostnader de neste 5 årene utover ordinær drift på ca 800.000.

Budsjettet for 2024 settes opp med et forslag til overskudd på 450.000. Dette gir rom for å dekke uforutsette kostnader og å bygge kapitalbase for fremtidig vedlikehold. Dersom det budsjetteres med normaloverskudd før større vedlikehold i denne størrelsesorden de neste 5 årene vurderer styret det slik at det ikke vil være behov for økning av husleie utover KPI.

Dersom det besluttes annet enn ordinært vedlikehold på årsmøtet som f.eks solcellepaneler, bytte til håndløpere i stål e.l. vil det måtte vurderes ekstraordinær husleieøkning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling: Styret vurderer at budsjettering med overskudd i samme størrelse som for 2024 vil gi tilstrekkelig handlingsrom til å dekke planlagte og kjente vedlikeholdskostnader for neste 5 års periode og i tillegg bygge opp en solid kapitalreserve.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Installasjon av solcellepaneler

Forslagsstiller: Styret

Saksopplysning:

Etter lang ventetid har nå regjeringen lagt til rette for at strømkunder / sameier kan dele på egenprodusert strøm. Forskriftsendringene gjør at nettkunder på samme eiendom kan slippe nettleie og avgifter for forbruk av strøm de selv produserer, for eksempel med solcellepaneler.

Småhus har lenge dratt god nytte av fritak for avgifter på strøm produsert i egne solceller, mens borettslag og sameier betaler både elavgift, merverdiavgift og nettleie på egenprodusert strøm fra eget solcelleanlegg. Med forskriftsendringen som departementet nå har fastsatt, er ordningen også tilrettelagt for eiendommer med flere strømabonnenter. Eksempelvis kan beboere i et sameie dele på felles egenprodusert strøm og på den måten redusere strømutgiftene sine.

Prisen på solceller har også gått kraftig ned og styret har hentet inn tilbud fra to leverandører. Enny og Bluetec fremstår begge som solide tilbydere. Et komplett anlegg vil koste i størrelsesorden 1,3 mill kr + mva. Sameiet vil kunne nyttiggjøre seg mesteparten av strømmen til eget bruk eller salg til sameierne.

En eventuell investering vil, basert på en gjennomsnittspris på 1 kr pr. kw/t være nedbetalt på ca 7 år. Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til om en investering i solenergi er noe det skal jobbes videre med.

Det kom innspill fra årsmøtet til å først gjennomføre en tilstandsrapport på tak før eventuelt montering av solstrøm blir vedtatt.

Styrets innstilling
Styret ønsker å rådføre seg med årsmøtet om en slik investering er noe å gå videre med. Styret innstiller derfor på å gå i sluttforhandlinger med de aktuelle leverandørene.

Sameierne ønsker at styret utarbeider et endelig investeringsforslag, inkludert forslag til finansiering. I nvesteringsforslaget vil bli lagt frem til avstemning på et ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ønsker å rådføre seg med årsmøtet om en slik investering er noe å gå videre med. Styret innstiller derfor på å gå i sluttforhandlinger med de aktuelle leverandørene. Sameierne ønsker at styret utarbeider et endelig investeringsforslag, inkludert forslag til finansiering. Investeringsforslaget vil bli lagt frem til avstemning på et ekstraordinært årsmøte høsten 2024.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Etablere vedlikeholdsfond

Forslagsstiller: Dag Wendelbo, seksjon nr 40

Saksinformasjon:

Jeg foreslår at sameiet blir enige om å etablere et vedlikeholdsfond. Formålet med fondet er

a) å unngå låneopptak i fremtiden

b) for å fortsatt ha lave fellesutgifter i uoverskuelig fremtid

c) for å øke leilighetenes verdi og attraktivitet i boligmarkedet.

Jeg har hørt motargumentet om at mange i sameiet har så høy alder at de ikke bryr seg om utgifter som kommer om 30 år.

Mine argumenter er som følger:

Alle vet at det blir vedlikeholdsutgifter i fremtiden. Mange borettslag og sameier tar opp store lån for å finansiere vedlikehold. Låneopptak betyr det samme som høye fellesutgifter. Høye fellesutgifter er det som trekker boligens verdi ned. Hvis vi i stedet bygger opp et vedlikeholdsfond øker vi leilighetens verdi. Jo høyere vedlikeholdsfondets verdi er, desto høyere merverdi får hver leilighet. Sparing til vedlikeholdsfond som et moderat påslag på fellesutgiftene gir tilsvarende sparing til vår felles formue. Det blir som å spare penger til seg selv. Setter vi denne langsiktige sparingen i fond, for eksempel aksjefond, får vi en god avkastning som vi kan dra nytte av ettersom sparingen er langsiktig. Poenget er at sameiets løpende vedlikehold i spareperioden ikke skal belaste fondet.

Jeg foreslår at sameiet blir enige om å etablere et vedlikeholdsfond med målsetting om at fondet skal ha en verdi på kr 10,26 millioner kroner om 30 år pluss den avkastningen fondet gir. Et overforenklet regnestykke, der vi ikke tar hensyn til sameiebrøk er 300 kr pr måned x 95 boenheter x 12 måneder x 30 år = 10,26 millioner kroner. Bruker man sameiebrøk blir tallene litt mer kompliserte å regne. Den jobben overlater jeg til ekspertene. Tallene er således kun veiledende for å gi et omtrentlig bilde.

Styrets innstilling
Styrets kommentar:

Forslaget innebærer å avsette 300kr x 12 mnd x 94 enheter = kr 338.400 til vedlikeholdsfond pr år i 30 år.

Budsjett for 2024 er satt opp med et beregnet overskudd på kr 448.000. Dersom husleie justeres med KPI også i årene fremover vil det bygges solid kapitalbase for fremtidig vedlikehold. Spørsmålet blir om da om midlene skal stå som fri kapital som kan benyttes fritt til vedlikehold, investeringer, påkostninger el. eller om de skal bindes i et vedlikeholdsfond.

Forslagstiller trekker forslaget.

✕ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Styrets innstilling: Styret innstiller ikke på å etablere et eget vedlikeholdsfond
>
> Forslag til vedtak 2:
> Forslagstiller trekker forslaget.

10. Parkeringsplass for helsepersonell ved sykkelstativene

Forslagsstiller: Arne Geir Eia, seksjon nr 10

Saksinformasjon:

Vi har hatt hjemmesykepleie fire ganger daglig siden 18. desember 2023. Det er til tider problematisk for dem å finne parkering. De kjører tjenestebiler merket Tønsberg Kommune, med noen få unntak når de må bruke egen eller leiebil.

Styret mener at det er rom for å sette av plass til parkering for helsepersonell ved sykkelstativene mellom Kanalveien 2 og 4 nærmest søppelbeholderne

Styrets innstilling:

Det settes av plass til parkering for helsepersonell ved sykkelstativene mellom Kanalveien 2 og 4 nærmest søppelbeholderne. Plassen merkes opp og det settes opp skilt med reservert parkering for helsepersonell, Plassen brøytes om vinteren. Parkering forbudt skilt beholdes for resterende del ved sykkelparkering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det settes av plass til parkering for helsepersonell ved sykkelstativene mellom Kanalveien 2 og 4 nærmest søppelbeholderne. Plassen merkes opp og det settes opp skilt med reservert parkering for helsepersonell.- Plassen brøytes om vinteren. Parkering forbudt skilt beholdes for resterende del ved sykkelparkering.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det settes av plass til parkering for helsepersonell ved sykkelstativene mellom Kanalveien 2 og 4 . Plassen merkes opp og det settes opp skilt med reservert parkering for helsepersonell. Dersom mulig vil plassen i stedet bli etablert på kommunal grunn ved pumpehuset.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Ikke tilgang til bassenget for bleiebarn. Bassengreglene punkt 6

Fremmet av: Arne Geir Eia

Forslagsstiller: Arne Geir Eia, seksjon nr 10

Saksinformasjon:

Av hensyn til hygiene, foreslår jeg følgende endring i bassengreglene

punkt 6: Ved bruk av bassenget gjelder følgende:

- Bruk kun badetøy! Bleiebarn kan ikke benytte bassenget.

Styrets kommentar:

Styret har undersøkt hos badeland og basert på informasjon derfra og på internett anbefales påbudt bruk av badebleie (spesielt til bruk ved bading) for barn 0 – 2,5/3 år. Hensikt er å være helt sikker på at det ikke kan lekke ut avføring til bassenget.

Styrets innstilling:

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

Tillegg til punkt 6 i bassengreglene: Bleiebarn må benytte badebleie

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det innstilles at bleiebarn må bruke badebleie ved bruk av bassenget.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Endring i bassengreglene punkt 6: ved bruk av bassenget gjelder følgende: - Bruk kun badetøy! Bleiebarn kan ikke benytte bassenget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Orienteringssak håndløpere

Styret har et dilemma vedr vedlikehold håndløperne. Det gjenstår en betydelig mengde med umalte håndløpere. Dette kan vi løse på 3 måter.

1. Leie maler til å male gjenværende håndløpere og la dette gå på felleskostnadene slik at de som har malt selv også må betale for de som så langt ikke er malt

2. Leie maler til å male gjenværende håndløpere, gjøre en beregning og godtgjøre de sameierne som har malt selv med en pris pr meter. Mye jobb og høye kostnader for sameiet

3. Henstille de som ikke har malt om å gjøre dette og henstille naboer til å hjelpe hverandre om helse tilsier at det er utfordrende å få malt.

Styret ønsker å gå for alternativ 3. Vi stiller med maling, koster og sandpapir til de som maler og er da innstillt på ikke å utføre ytterligere vedlikehold på håndløpere de neste 4-5 år.

Styret ba i fjor om tilbakemelding fra sameiere som hadde "råtne" håndløpere som måtte skiftes. Håndløpere er anskaffet og vil bli skiftet våren 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til etterretning.

✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Som erstatning for styremedlem som har trukket seg, velges også styremedlem for 1 år, se forslag nedenfor

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ove Roar Buan

Følgende stilte til valg:

Ove Roar Buan

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Marius Eliassen
Michael Fjeldstad

Følgende stilte til valg:
Marius Eliassen
Michael Fjeldstad

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Torun Simmelhag

Følgende stilte til valg:
Torun Simmelhag

14. Valgkomité

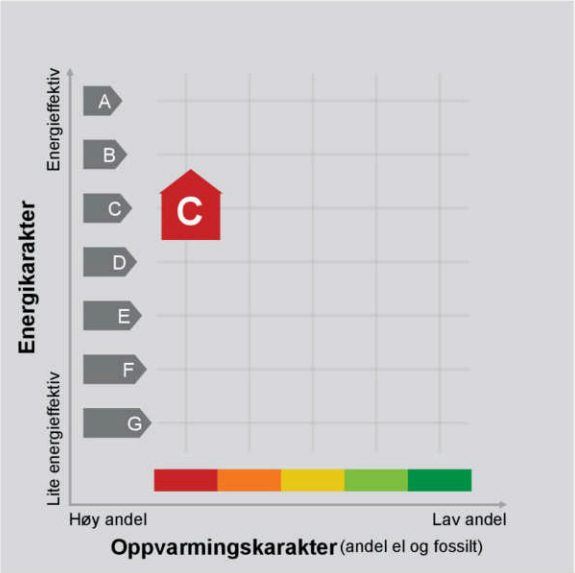
Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Rita Baker
Arne Geir Eia
Nina Fjerdingby

Følgende stilte til valg:
Rita Baker
Arne Geir Eia
Nina Fjerdingby

ENERGIATTEST

Adresse	Kanalveien 4B
Postnummer	3127
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1004
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	84
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300621992
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-129026
Dato	02.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-energimerking/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kanalveien 4B	300621992	H0502	84	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	128 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	128 m²
Totalt BRA	128 m²
Oppvarmet luftvolum	307 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	4,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	166,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.3.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	12,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	102,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 457 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 118 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 549 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 457 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 457 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Siri Kjendseth
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: Siri.Kjendseth@privatmegleren.no

Deres ref.: 13250104 . Vår ref.: 3299-1-84 Dato: 30.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ørsnes Park
Organisasjonsnr:	919263393
Seksjonseier:	Karlsen, Jørn Hugo
Medeier:	Karlsen, Nina J Gran
Leilighetsnummer:	84
Adresse:	Kanalveien 4b, 3127 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	84
Gnr.	1004
Bnr.	93

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: PROTECTOR FORSIKRING- polisenummer 1427710.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Akonto vannbåren varme avregnes årlig via ISTA pr. 31.12 Maling av alle trefasader, inkl håndløpere på balkonger.Oppstart og sluttdato: vår/sommer 2023. Malearbeidet finansieres av oppsparte midler Kategori felleskostnader økes med 3 % fom 1.1.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 489,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	960,00	
Garasjeleie	967,00	
Felleskostnader	2 143,00	
Telenor	419,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 268,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-

Annen formue:	29 666,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Fred-Arne Østrem pr. e-post: fred.arne.ostrem@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Michael Fjeldstad, e-post: orsnespark@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

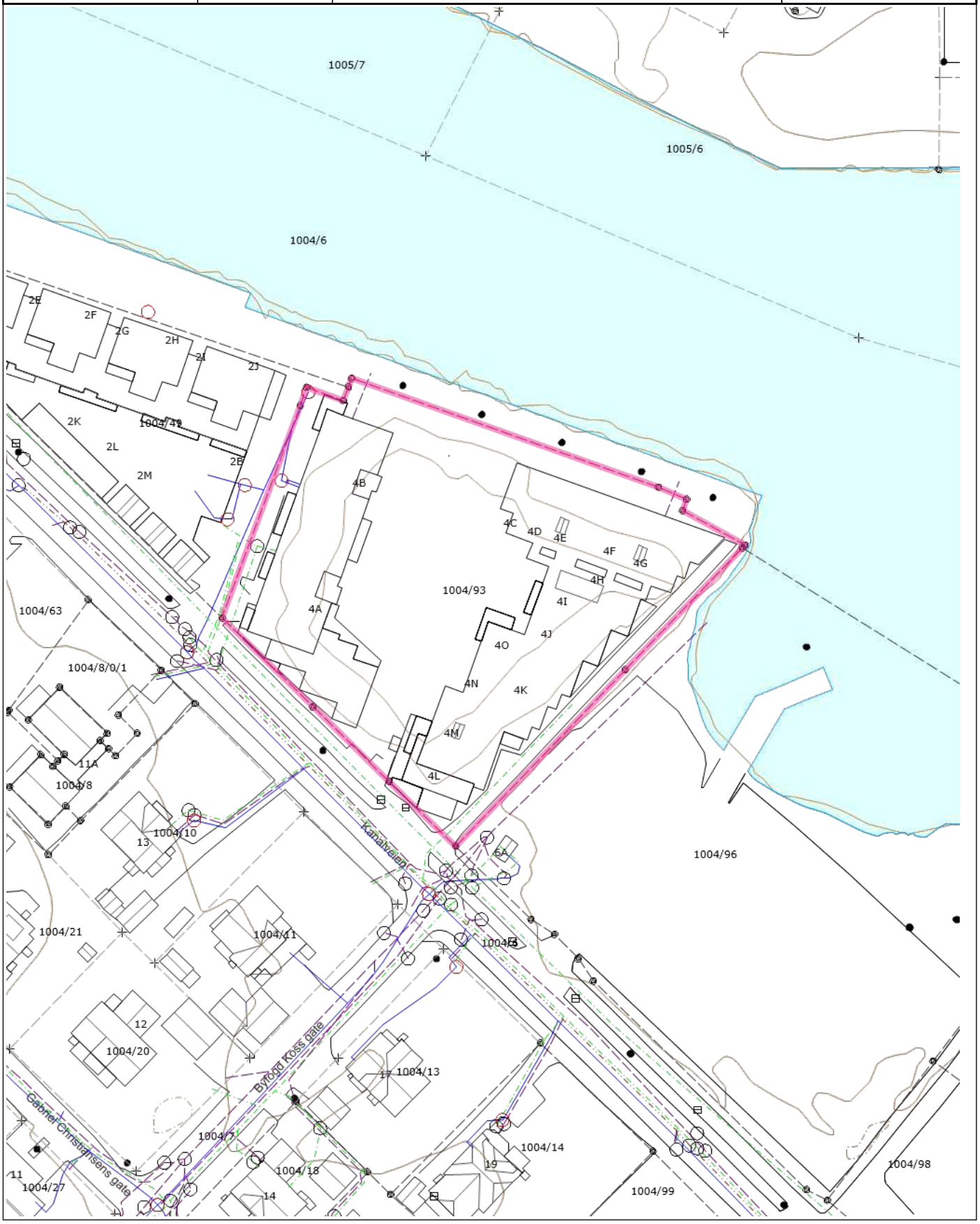
Sist oppdatert 4.12.24

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1004	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 84
Adresse:	Kanalveien 4B 3127 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

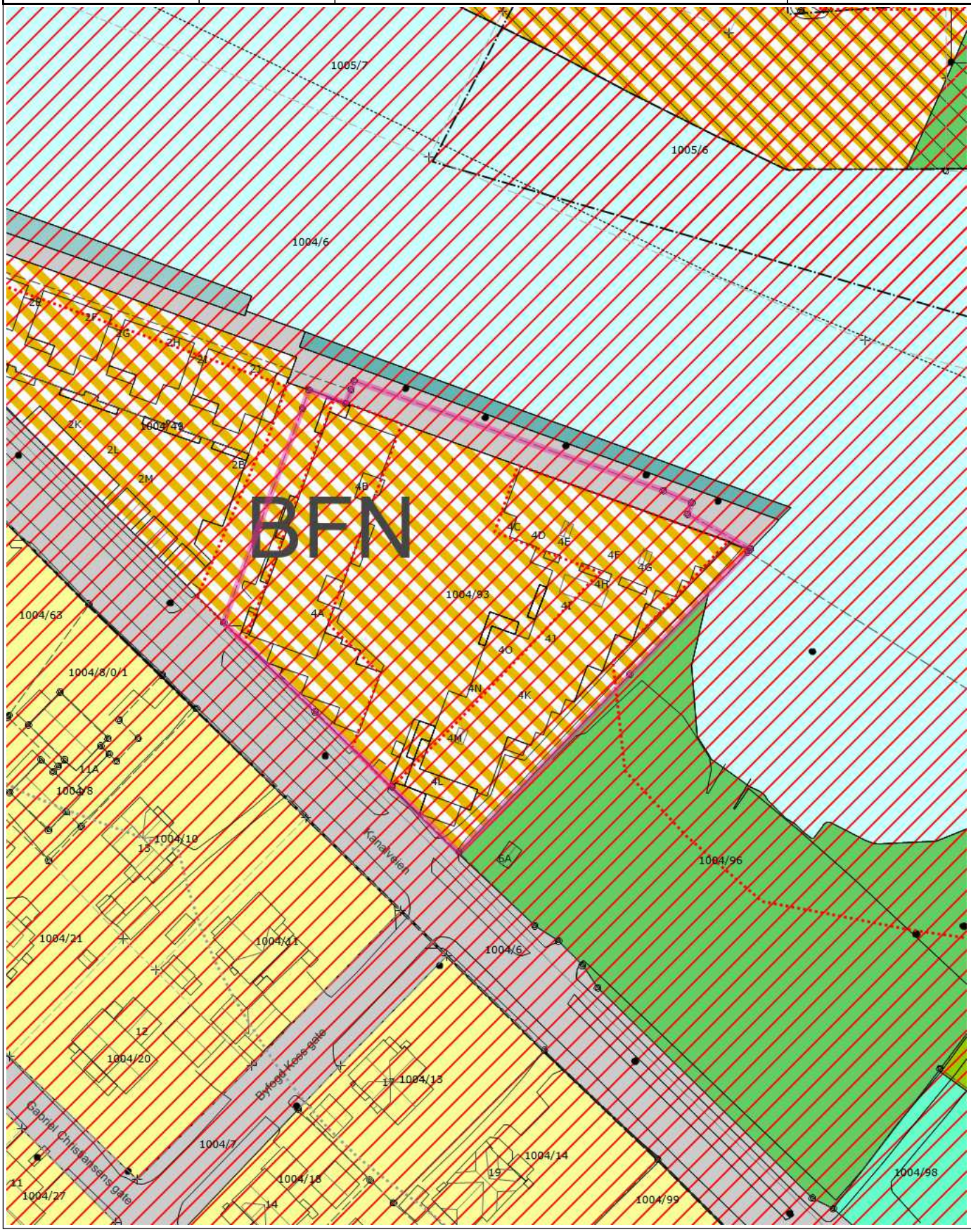
Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning - annen eier
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Samferdsel	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Forsenkningskurve	Høydekurve
Forsenkningskurve	Høydekurve	Havflate

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1004	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 84
Adresse:	Kanalveien 4B 3127 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Annen fare
- Krav om felles planlegging
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Park - Fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Småbåthavn - Fremtidig
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1004	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 84
Adresse:	Kanalveien 4B 3127 TØNSBERG			
Annen info:	Kanalveien 2A og 4			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt under bakkenivå (vann/sjø)
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Kai
- Parkbelte industriområde
- Fellesområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Bolig/Kontor
- Annet kombinert formål
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

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

§ 1
PLANENS BEGRENSNING

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

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområde for kombinert formål (Pbl. § 25, 2. ledd)
Bolig/kontor
Annet kombinert formål (i frisiktsone)

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
Kjørevei
Gang- og sykkelvei
Gangvei
Kai
Annen veigrunn

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

Fellesområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles gårdsplass
Felles parkering vert. nivå 1 (under bakken)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

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

§ 3.2 Plassering av bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Der hvor ikke annet er angitt er byggegrensene lik formålsgrensene. Karnapper/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 Boligandel
Minimum 25% av totalt BRA skal benyttes som boligformål. Boligene skal samles og bør ligge i 1-4 etasje for å gi grunnlag for et godt bomiljø.

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

§ 3.5 Leke og uteoppholdsarealer
skal det avsettes minimum 30 m^2 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^2 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^2 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, byggegrop, 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) Lekv hele døgnet med unntak av perioden 07-16.
For hver boenhet skal minimum ett soverom søkes lagt til stille side.

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

§ 3.10 Utomhusplan
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en godkjent utomhusplan. Utomhusplanen må vise planlagt opparbeidelse av offentlige trafikkområder, gangarealer, fellesområder, adkomst, varelevering, parkering, 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 dekkes gjennom tilknytning til fremtidig fjernvarmeanlegg.

§ 4
KOMBINERTE FORMÅL

§ 4.1 Byggeområde for bolig/kontor (KB1)
Maksimalt bruksareal (BRA) 3000 m^2. Maksimal gesimshøyde + kote 15 meter. Bygningsdelen som krager ut over F1 skal ha maksimal byggehøyde tilsvarende 3 etasjer.

§ 4.2 Byggeområde for bolig/kontor (KB2)
Maksimalt bruksareal (BRA) 4600 m2. Maksimal gesimshøyde + kote 15 meter.

§ 4.3 Byggeområde for felles parkering og boder - Vertikalnivå 1, under bakken.
Under byggeområde KB1 og KB2 og fellesområde F1 skal det tilrettelegges for felles parkeringsanlegg og boder for boligene. Maksimalt bruksareal (BRA) 3500 m².

§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.1 Offentlig trafikkområde, kai
Tegninger og dokumentasjon for opparbeidelse av kaifronten skal oversendes havnefogden for uttalelse før det gis rammetillatelse.

§ 6
SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Spesialområde, 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 dekkes 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 utredes og eventuelt iverksettes jmf. tiltakspakke 1 i rapporten ”Tiltakspakker i Tønsbergområdet” datert 16.05.08.

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

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

Per Engeseth
Byggesaks-og arealplansjefen

Kanalveien 4B

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 145 elever, 8 klasser	21 min 1.7 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min 0.6 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	21 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Zeiner	9 min
Kjærlighetsstien 28	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kanalveien Linje 100	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	22 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

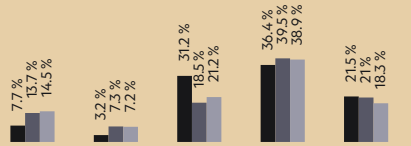
BARNEHAGER

Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	3 min 0.2 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	10 min 0.9 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oseberg	8 min
Rema 1000 Teie	13 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

SPORT

Færder VGS - Idrettshall	8 min
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	9 min
Fresh Fitness Tønsberg	7 min
Spenst Tønsberg	17 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

— Sitat fra en lokalkjent

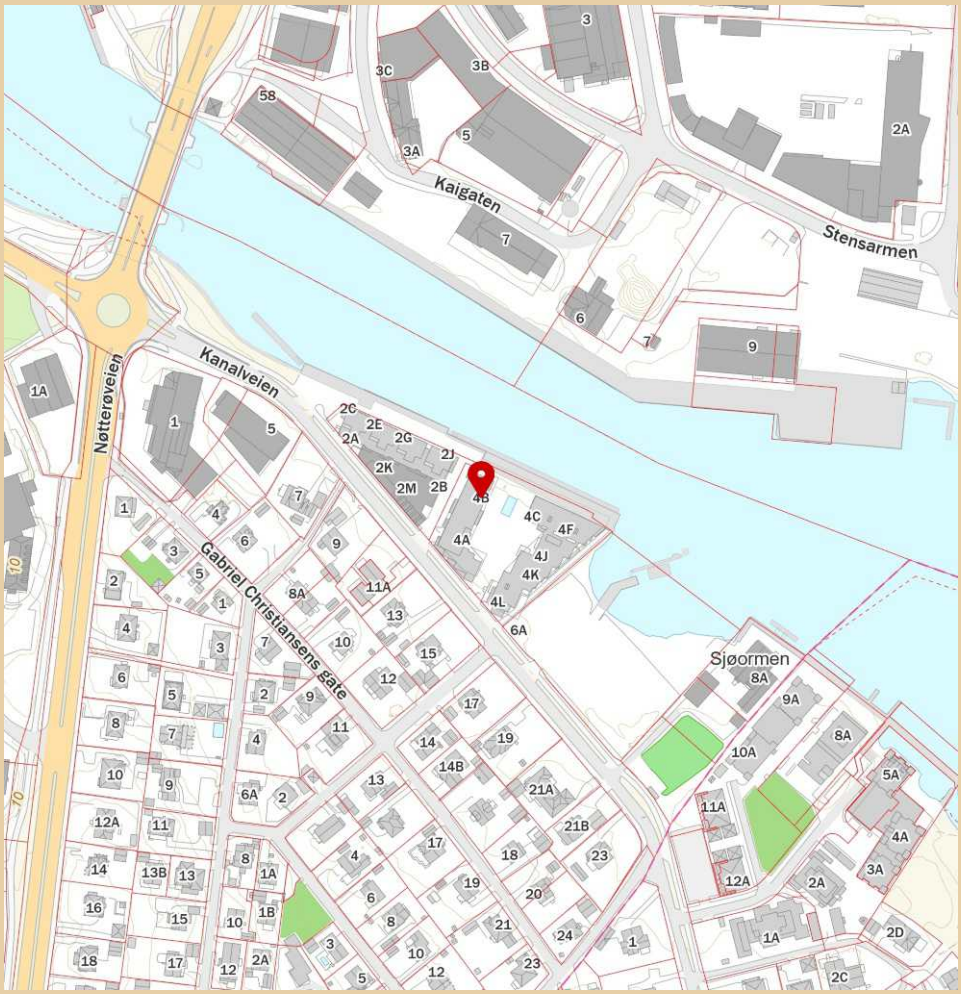
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Gateparkering
Lett 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kanalveien 4B, 3127 Tønsberg
Gnr. 1004, Bnr. 93, Snr. 84, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250104

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Christoffer Janås Fischer

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 993 35 954

E-post: christoffer.janas.fischer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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