



TRIVSELSREGLER

SAMEIET DOCKSIDE 3
org.nr. 919 255 641

Rambergveien 14 A, 3115 TØNSBERG

Revidert utgave desember 2023



Innholdsfortegnelse

1. Formål	2
2. Hensyn du må forholde deg til ved bruk av din eierseksjon.....	2
3. Seksjonseiers vedlikehold- og kontrollplikt.....	2
3.1 Ro og orden.....	2
3.2 Terrasse / balkong.....	3
3.3 Lagerboder / sykkelboder.....	3
3.4 Biloppstillingsplasser.....	4
3.5 Gjesteparkering.....	5
4. Bruk av innvendig fellesareal.....	5
4.1 Inngangsparti og trappegang.....	5
4.2 Heis / heissluse.....	5
4.3 Overvåkningskameraer.....	6
4.4 Renhold.....	6
5. Bruk av utvendig fellesareal.....	6
5.1 Fasader	6
5.2 Avfallshåndtering.....	7
5.3 Beplantning på fellesarealer.....	7
6. Dyrehold	7
7. Brudd på trivselsreglene.....	8
8. Erstatningsansvar.....	8
8.1 Brannmeldere / sensorer i leiligheter.....	8
8.2 Nødåpning av inngangsdør ved heissluse i 1. etasje	8
9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie.....	9
10. Korttidsutleie.....	10
11. Endring av trivselsreglene.....	10



1. Formål

Trivselen i et boligsameie avhenger av at vi som bor her tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes gjøres gjennom møte Dockside blokkene imellom, og forvaltes av hvert enkelt styre. Reglene skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. I et sameie hvor mange av beboerne er leietakere er det viktigere enn vanlig at alle respekterer generelle regler som gjelder for samfunnet vi bor i, og også våre egne trivselsregler.

Trivselsreglene har til hensikt å utfylle Sameiet Dockside 3 (heretter kaldt DS3) sine vedtekter, samt reflektere de regler og rutiner flertallet av sameiets beboere har stemt frem som et felles bidrag for et bedre bomiljø. Videre skal disse reglene reflektere hvordan beboere forholder seg til hverandre i sameiet de tilhører, området der vi bor, og også naboene våre Dockside 1 (DS1), Dockside 2 (DS2), Dockside 4 (DS4), Dockside 5 (DS5) og Dockside 6 (DS6). Trivselsreglene skal også bidra til at sameiets eiendom og drift sikres mot unødvendig tap, skade eller utgifter.

2. Hensyn du må forholde deg til ved bruk av din eierseksjon

Med egen eierseksjon menes den enkeltes leilighet/eierseksjon og tinglyst bruksrett til boder, sykkelparkeringen og garasje plass hvis du eier dette. Seksjoners balkonger og terrasser inngår i bruksareal rundt leiligheten, men inngår ikke i eierseksjonens sameiebrøk (mer om dette siste finner du i sameiets Vedtekter).

3. Seksjonseiers vedlikehold- og kontrollplikt

Sameiets trivselsregler er ikke utdypende og har ikke fortrinn før sameiets vedtekter. Forhold som ikke omtales i trivselsreglene eller i vedtektene skal ikke holdes som argument for seksjonseiere å ikke stå til ansvar for mislighold eller unnlattelse. Sameiets vedtekter detaljerer i stor grad seksjonseiers vedlikehold- og kontrollplikt. Feil på de ulike anlegg skal meldes til Vaktmester/Styret omgående, men det er seksjonseiers ansvar å sørge for umiddelbare skadebegrensende tiltak. Se utfyllende om dette i sameiets HMS Informasjonsperm; både i egen seksjon og i fellesområder.

3.1 Ro og orden

- Som hovedregel skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom kl. 00:00 og kl. 08:00 i helger.
- Boring, banking eller annet støyende arbeid må utføres
 - mellom kl. 08:00 og 21:00 på hverdager
 - mellom kl. 09:00 og 21:00 på lørdager
- Støyende arbeid skal IKKE utføres på søndag eller helligdager.
- For påkrevet arbeid/nødvendig vedlikehold kan man søke Styret om dispensasjon, og dette kan innvilges i tilfeller der arbeid er høyst nødvendig.
- Ved større selskapeligheter skal naboer varsles i god tid på forhånd.



- Musikk- og sangundervisning i leiligheten tillates bare etter skriftlig avtale med Styret og berørte naboer.
- Radio, musikkanlegg og TV skal ikke være på et så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

3.2 Terrasse / balkong

- Grilling på gassgrill er tillatt, men må kun skje under konstant tilsyn, og uten unødig lukt- og røykutvikling. Godkjente gass- og elektrisk varme er tillatt montert og benyttet. Kullgrill og engangsgrill er imidlertid forbudt på grunn av brannfare. Annen åpen ild; herunder fyrverkeri er ikke tillatt antent eller avfyrt fra balkonger.
- Skrot, pappesker o.l. må ikke over tid oppbevares på terrasse/balkong.
- Tørking av tøy på terrasse/balkong bør begrenses til innsiden av rekkverket.
- Vis hensyn til naboen under og unngå å riste tepper og lignende på terrasse/balkong eller over rekkverket.
- Blomsterkasser på rekkverket skal henges på innsiden og ikke høyere enn rekkverket. Blomster må vannes med forsiktighet for å unngå vann-søl ned på terrasse/balkong under.
- Bladavfall fra blomsterkassene må feies opp og kastes i avfallskontainerne og ikke feies ned i avløp eller kastes utover kanten av balkong/terrassen.
- Mating av fugler fra terrasse/balkong eller fellesarealet ute er ikke tillatt.
- Anskaffelse og montering av feste til balkongflagg kan gjøres av den enkelte seksjonseier. Etter avtale med nærmeste nabo kan flaggfeste festes midt på skillevegg mellom leilighetene i 10 cm høyde over rekkverk. Maksimum ett feste pr leilighetsskille i horisontalplanet er tillatt.
- Midlertidig lys; herunder juletre med lys er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.
- Fastmontert elektrisk belysning kan anskaffes etter egne kostnader, men design og montasje må skje i henhold til Styrets anvisning.

3.3 Lagerboder / sykkelboder

- Hver leilighet i sameiet har en fast tilhørende låsbar bod i kjelleretasjen. Boder skal til enhver tid holdes avlåste. Lås anskaffes til eiers kostnad.
- Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene fordi bodene generelt er svært utsatt for innbrudd. Flere forsikringsselskaper har redusert erstatningsgrad ved innbrudd i kjellerbod.
- Vedrørende lagring av maling bør disse være godt forseglet for å unngå lukt og gass.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker og stoffer av brannfareklasse 1-3 i lagerbod eller sykkelbod. Praktisk betyr dette at gass / gassbeholdere, parafin, tynningsmidler, etanol, metanol, propan ikke skal lagres eller oppbevares her.
- Det er ikke tillatt å plassere motoriserte sykler (drives med fossilt brensel) i sykkelbod i kjelleren.
- Det er fullt ut mulig å leie/leie ut lagerbod eller stativ i sykkel til eller mellom beboere i de andre Dockside sameiene (DS1-DS6).



3.4 Biloppstillingsplasser

- DS3 har parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg med DS1, DS2, DS4, DS5 og DS6.
- Noen seksjonseiere har tinglyste bruks- og adkomstrettigheter til parkeringsplasser på arealer tilhørende andre docksides. All parkering av egen/egne biler og andre motorkjøretøy skal skje på egen biloppstillingsplass(er) innenfor oppmalte striper, slik at kjøretøy ikke er til hinder for fremkommeligheten for andres biler.
- Garasjeplassene er regulert til «biloppstillingsplasser» og skal bare benyttes i samsvar med dette formålet.
- Det er derfor ikke tillatt å drive kommersiell næringsvirksomhet, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biloppstillingsplassene, eller fra biler som er parkert i garasjekjeller eller på sameiets eiendom.
- Biloppstillingsplassen som er knyttet leiligheten skal kun anvendes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet så lenge dette kan gjøres innenfor den oppmerkede parkeringsplassen.
- Brannvesenet har påpekt at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander på biloppstillingsplassene i garasjekjeller. Kun bilrekvisita som tilhører den parkerte bilen som bildekk, takstativ og skiboks er tillatt oppbevart på egen biloppstillingsplass så lenge dette kan plasseres innenfor den oppmalte biloppstillingsplassen.
- Det er mye rør og ledninger i tak og vegger i garasjene. I tillegg er det også sprinkleranlegg både i taket og på veggene som dekker hele parkeringsanlegget. Røropplegget er ikke konstruert for å være oppheng eller hyller for bilrekvisita eller annet, og må ikke benyttes til dette. Sprinklerne er svært ømfintlige for slag og støt, og må absolutt ikke benyttes til oppheng.
- (Kun) På anviste parkeringsplasser er oppheng på bakveggen tillatt. For å unngå å skade på rør og sprinkleranlegg er oppheng av dekk, takstativ og skibokser ikke tillatt høyere på veggen enn 150 cm over bakken, på høyde med nummerskilt på biloppstillingsplassen. Dette forutsetter at det likevel er plass til bilen innenfor oppmalte parkeringsplass. Det er ikke tillatt å henge objekter i taket.
- Det er heller ikke tillatt å bore i bæresøylene i garasjen.
- Garasjeporter skal alltid være låst for å unngå innbrudd og hæververk. Hvis den automatiske portlukkeren ikke fungerer, skal porten lukkes manuelt ved bryter på veggen. Hvis strømmen går, kan garasjedøren heises opp og lukkes manuelt.
- Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å holde kontroll på at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
- Garasjene høydeklaring er max. 220 cm (noen steder så lavt som 200 cm). Seksjonseiere må sikre at egen bil med eventuell skiboks/stativ ikke skader porten og/eller røranlegget i taket. En slik skade vil bli belastet seksjonseieren.
- Garasjekjeller rengjøres (feies og spyles) inntil tre ganger i året etter behov, og parkeringsplassene oppmerkes på nytt ved behov. Seksjonseiere vil få beskjed om aktuell dato for renhold i god tid, slik at garasjekjelleren kan være fri for biler den dagen rengjøringen/oppmerking blir utført.
- El- og hybridbileier som ønsker lademuligheter må tegne egen avtale med Ohmia Charging.



- Parkeringsplassene utenfor den private garasjeporten eies i sin helhet av Micasa. Seksjonseiere i sameiene på Dockside har tinglyst adkomstrett til innganger til heiser som går opp til respektive sameiers bygg.
- Det er IKKE tillat å lade elbiler via de ordinære stikkontaktene i garasjeanlegget
- Utfyllende retningslinjer er å finne i sameiets Vedtekter.

3.5 Gjesteparkering

- Sameiet har ingen gjesteparkering. Gjester henvises til annen offentlig parkering, f.eks. Micasa.

4. Bruk av innvendig fellesareal

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen, alle fasader, ganger, trapper, garasje og andre fellesrom.

4.1 Inngangsparti og trappegang

- Inngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, kan automatikken skrues av, og døren trekkes i lås. Det er beboere sitt ansvar å passe på at uvedkommende ikke låses inn i bygget.
- Mange har behov for å sette sitt personlige preg utenfor egen inngangsdør. Men trappeoppgang er rømningsvei ved brann/røykutvikling. Brannvesenet har påpekt at alle rømningsveier må være frie for løse gjenstander. Det vil si at det ikke må stå større gjenstander, stativ, møbler, blomsterpotter, tepper, dørmatter, barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppgang.
- Grunnen til disse restriktive reglene er at røyken som utvikler seg i trappeoppganger ved brann ofte er giftig og tett, og det kan være svært vanskelig å orientere seg i tett, giftig røyk i en stressende evakueringssituasjon.
- Inngangspartiet skal være nøytralt. Eventuell utsmykning skal godkjennes av styret.
- Beboers-merking i porttelefon, på postkasser og på dørskilt skal være enhetlig og skal bestilles fra Styret. Skiltingen utføres strikt i henhold til innmeldt navn og innhold. Montering av postkasse- og dørskilt utføres av den enkelte. Styrets arbeide med skiltskiftet inngår i sameiets beboerskiftegebyr.
- Vennligst husk lovpålagt krav om merking og seksjonseiers informasjonsplikt til styret vedrørende beboerskifte, dette er påkrevd ved behov for assistanse eller evakuering.

4.2 Heis / heissluse

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

- Vennligst bemerk at heisslusen i 1. etg. og trapperom er rømningsvei. Dette området skal ikke benyttes som et oppbevaringsrom for eksempelvis sykler, barnevogner eller annet.
- Objekter som plasseres her blir bortkjørt til kommunal avfallsplass og kostnaden fakturert eier.

4.3 Overvåkningskameraer

- Det er installert overvåkningskameraer i heisen, ved inngangsparti og i korridorer i hver etasje.

4.4 Renhold

- Hovedinngang, heis og heissluse vaskes/støvsuges av renholdsfirma 2 ganger i uken. Øvrige fellesenheter vaskes en gang i uken.

5. Bruk av utvendig fellesareal

- Seksjonseiere er gjensidige ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus, inkludert fasade og balkonger/terrasser. Dette innebærer at seksjonseiere må forholde seg til retningslinjer fra Styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, terrasse / balkonghimling og terrasse / balkonggulv.
- Vi plikter å hjelpe til med at garasjeareal holdes ryddig og at det er både sikret og avlåst. Her foreligger det klare HMS-forpliktelser hos oss alle, samt et eget punkt for bruk av garasjeanlegg tidligere i dette dokumentet.

5.1 Fasader

- I Reguleringsbestemmelsene for Dockside 3 heter det: *"Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming"*
- Styrene i docksides søker å harmonisere retningslinjer for sine respektive fasader. Med basis i dette ønsker Dockside 3 å ha rammer nedfelt i sameiets Vedtekter, men hvor styrene i felleskap kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse og utvikling av fellesarealer. Som hovedregel gjelder sameiets vedtekter; herunder
- Rekkverk og vindusrammer:
 - Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer, tak eller vegger på terrassen i avvikende farger.
 - Terrassegulv og blomsterkasser skal kun beises/oljes i nøytral farge. Dersom seksjonseier legger nytt terrassegulv av annet materiale, skal også dette være i henhold en nøytral fargekodeks.
- Skjerming av markterrasser:
 - For å ivareta Reguleringsbestemmelsen om en ensartet fasade kan ikke areal utenfor terrasse benyttes av seksjonseiere til plante-kasser eller lignende.
- Parabolantenner:
 - Sameiet er tilknyttet fiberkabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen/balkong/vegg/tak er ikke tillatt.



- Innglassing av balkong:
 - Styret har vedtatt at innglassing av balkonger er godkjent, dette skjer på seksjonseiers ansvar og egen kostnad. Styret har utarbeidet et samarbeid med et spesifikt firma som kan utføre arbeidet. Kontakt styret for mer informasjon.
- Solskjerming:
 - Styret har vedtatt at solskjerming på balkong er godkjent, dette skjer på seksjonseiers ansvar og egen kostnad. Styret har utarbeidet et samarbeid med et spesifikt firma som kan utføre arbeidet. Kontakt styret for mer informasjon.

5.2 Avfallshåndtering

- Sameiet har felles anlegg for avfallshåndtering med DS1 og DS2 (plassert i rom rett ved hovedinngang til DS1).
- Sameiene er pålagt kildesortering. Andre anlegg for avfallshåndtering skal ikke benyttes av beboere i Dockside 2. Utfyllende retningslinjer for avfallshåndtering finnes i sameiets HMS Informasjonsperm.
- Det er viktig for felles trivsel at alle tar hensyn og sorterer, bretter papiravfall, og holder det ryddig ved avfallsanlegget. Avfallet må tilpasses containere og ikke stables/kastes utenfor disse.
- Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjon.

5.3 Beplantning på fellesarealer

- Beplantning på fellesarealer kommer under sameienes felles utearealplan.
- Beplantning i kasser og på bakkeplan på inngangssiden, der disse grenser til den enkelte seksjons terrasse, er fellesareal og omfattes av beplantningsplanen. Den enkelte seksjonseier kan derfor ikke selv endre dette. Sameiene har en egen «utekomite» som kan kontaktes.

6. Dyrehold

- Dyrehold er vedtekts-regulert og tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- Ekskrementer fra dyr på sameiets fellesarealer skal plukkes opp umiddelbart.
- Hundeposer skal benyttes, og lukkede poser skal fortrinnsvis plasseres i avfallsanlegget.
- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal på sameiets område alltid føres i bånd.
- Rengjøring i fellesområder etter hunders avføring koster sameiet p.t. kr 565,- pluss mva pr objekt. Kostnaden blir viderefakturert husdyrets eier eller vert.

7. Brudd på trivselsreglene

- Eventuelle klager på nabo/er for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.
- Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.
- Skader, feil eller mangler som den enkelte seksjonseier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal omgående meldes skriftlig til Styret.

8. Erstatningsansvar

- Styret skal umiddelbart varsles om eventuelle skader.
- Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- Seksjonseier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal av seksjonseier.
- Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

8.1 Brandmeldere / sensorer i leiligheter

I taket i leilighetene er det fastmontert brannsensorer.

- Det er forbudt å manipulere disse i den hensikt å unngå at brannalarmen utløses ved bruk av åpen ild/røyking i leiligheten.
- Manipulering medfører at brannvarslingssystemet varsler feil – og tidkrevende feilretting må iverksettes. I verste fall utløser manipulering utrykning fra brannvesenet.
- Feilretting etter påvist manipulering vil medføre at angjeldende seksjonseier vil bli presentert for kostnadsdekning på kr. 3.500,- (2021 tall), pluss eventuell tillegg fra Brannvesenet for utrykning (ca. kr. 16.000,-).

8.2 Nødåpning av inngangsdør ved heissluse i 1. etasje.

- Heisslusen er definert som fluktvei fra parkeringsanlegget i 1. etasje. Utenfor døren inn til heisslusen er det derfor montert en forseglet nød-åpner. Ved misbruk av nød-åpneren må det tilkalles personell fra NOKAS for feilretting.
- Kostnaden for feilretting er minimum kr. 3.500,- (2021 tall). Merkostnader for eventuell overtid eller helgeutrykning tilkommer.
- Erstatningsansvar for feilretting vil bli fakturert ansvarlig seksjonseier.



9. Særskilt om nøkler til leilighetene, adgangsbrikker og utleie.

Vedr adgangsbrikker og leilighetsnøkler ved skifte av eier eller leietaker:

- Selger/utleier er forpliktet til å informere styret om leiertakerskifte og hvilke adgangsbrikker (antall og farge) ny eier/leietaker mottar.
- Ved eier/utleierskifte så skal/vil alle adgangsbrikker som ikke det redegjøres for deaktiveres. Send styret en epost om hvilke farger det er på de gjenværende.
- Når styret får den obligatoriske beskjeden om eier/leietakerskifte, blir informasjonen kvalitetssikret.
- Overleverte brikker vil fortsette å fungere, og ny(-e), eventuell tapt(-e) brikke(-r) vil bli utstedt.
- Ny brikke og/eller reaktivering inngår IKKE i beboerskiftegebyret (som betales via linken nedenfor her).
- Det er kun eiere som kan rekvirere ny adgangsbrikke eller rekvirere re-aktivering av adgangsbrikker.
- Det utstedes maksimum 3 fungerende adgangsbrikker pr leilighet.
- **(Utleiepartnere må ha skriftlig fullmakt med alle informasjonsforpliktelser overfor for utleie og leietaker i sitt mandat; herunder å kvittere ut mottatte adgangsbrikker og nøkler).**

Defekt adgangsbrikke:

- Adgangs-brikker som ikke benyttes i løpet av ett kalenderår deaktiveres automatisk, og må re-programmeres hos sameiets vaktmester. Bestilling og betaling av re-aktivering av brikker gjøres via egen link her: [Re-aktivering av brikker](#)

Vennlig husk å oppgi fargen på brikken som ikke fungerer.

NY adgangsbrikke:

- Er en adgangsbrikke mistet, må den deaktiveres og ny - **med samme farge** - bestilles og betales:
- Nye brikker bestilles og betales via egen link her: [Bestilling av ny brikke](#)
- **Vennlig husk å oppgi fargen på brikken som skal erstattes.**
- Så avtaler du direkte med Vaktmester hvor og når brikken overleveres.

NY Nøkkel til leiligheten og postkassen:

- Hvis det ønskes flere nøkler til en leilighet, eller om en leilighetsnøkkel har kommet på avveie, kan en ny bestilles og betales.
- Nye nøkler til egen leilighet bestilles og betales via egen link her: [Bestilling av ny nøkkel](#)
- Kun systemlåser og nøkler kan benyttes i leilighetene og postkassene.
- **Hvis en nøkkel har kommet på avveie, må eier ta et selvstendig ansvar for å vurdere om dørens og postkassen låssylindre skal bygges om.**
- Ombygging rekvireres eventuelt via styret. Låsene må i så fall demonteres og leveres hos Nokas på Kilen.
- Eier - eller Nokas - kan stå for demontering, ombygging og montering etter avtale med Nokas.



- Oppgjøret for sylindrarbeidet gjøres direkte med Nokas.

Har du parkeringsplass og ønsker trådløs fjernkontroll til den indre garasjeporten bestilles det her (Dockside3): [Bestilling av trådløs fjernkontroll](#)

For utleiery:

- Minner vennligst om at utleier plikter å oppdatere beboer-/eier informasjon på Applikasjonen Vibbo og samtidig varsle styret om endring av beboer i seksjonen;
 - Fullt navn på alle leietakere (beboere i leiligheten)
 - Leilighetsnummer (H-nummer)
 - **E-postadresse og mobilnummer til alle leietakere**
 - Leieperiode og oppsigelsesperiode
 - Øvrige forhold (eks. rullestolbruker, blind, döv etc. i tilfelle bran
- Basert på dette produseres dør- og postkasseskilt som leveres i postkassen.

10. Korttidsutleie

Korttidsutleie defineres som utleie inntil 30 dager samlet. Det er kun tillatt med korttidsutleie i til sammen 60 dager i et kalenderår. Korttidsutleiery plikter å sørge for at leietakere er kjent med – og forstår – sameiets vedtekter, trivselsregler, HMS-instruks etc.

Korttidsutleie kan kun skje hvis leiligheten leies ut møblert.

11. Endring av trivselsreglene

Enhver seksjonseier (eller beboer) inviteres til innspill for å forbedre trivselsreglene.

Endringsforslag kan fremmes styret for beslutning og legges til informasjon på et ordinært eller ekstraordinært Årsmøte.

Vestfold Eiendomsmegling AS
EIE Tønsberg v/Siri Kjendseth
Postboks 2388, 3103 TØNSBERG
E-post: Siri.kjendseth@eie.no

Deres ref.: 67260179 . Vår ref.: 3400-1-04

Dato: 16.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Dockside 3
Organisasjonsnr: 919255641
Seksjonseier: Bravie, Kim Robert
Medeier:
Leilighetsnummer: 04
Adresse: Rambergveien 14 A, 3115 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 4
Gnr. 1003
Bnr. 349

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 95188406.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7268588.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme, eier må registrere flyttemelding på min side <https://www.eviny.no/login> Fjernvarme er ikke inkl i felleskostnadene. Enkelte leiligheter har p-plass i garasjeanlegg. Garasjeplass følger seksjonen ved salg, felleskostnader for garasjeplassen følger boligen. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 9,3% fra den 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 997,50,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	200,00	
Kabel-tv	504,00	
Felleskostnader	2 293,50	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	529,-
Fradragsberettigede kostnader:	13,-
Annen formue:	24 357,-
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 Jens Philip Bratland pr. e-post: jens.philip.bratland@obos.no eller telefon: 33 30 94 34.

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/Tage Gullstrand, e-post: dockside3@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3400

SAMEIET DOCKSIDE 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET DOCKSIDE 3

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3400>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET DOCKSIDE 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jens Philip Bratland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Oddvar Meyer og Steinar Thoresen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap dok 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 246 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 246 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tage Gullstrand

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oddvar Meyer
- Steinar Thoresen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emma Einhausen
-

Styrets årsrapport

Styret har for styreperioden gjennomført 6 stk styremøter i løpet av året.

Styret har arbeidet godt gjennom hele året og hvert preget av å være en sammensveiset gruppe. Styret har også hatt stor nytte av at representanter fra vårt styre, også har hatt styreverv i andre sameier på Docksidene, noe som har ført til økt grad av samhandling og effektivisering av driftsrelaterte saker.

Samarbeidet med vår forretningsfører Obos har også fungert veldig bra, og bidratt til at vi har en tilfredsstillende drift av Sameiet Dockside 3.

Forsikring

Vi har som et ledd i arbeidet med å holde kostnadene nede byttet forsikringsselskap. Vi merker at forsikringsselskapene øker premien betraktelig når vi har en del skadehistorikk. Så vi har da fått redusert forsikringspremien som følge av dette.

Likevel så oppfordrer vi i styret at dere eiere opprettholder den gode ansvarsfølelsen som dere her viser. Slik at vi klarer å holde historikken på forsikringsskader nede.

Støykampanje

Styret har også i år gjennomført informasjonskampanje ang dette med støy og det å ta hensyn til naboer. Dette er en kampanje vi i samarbeid med alle de andre Docksidene her på Kaldnes gjennomfører.

Vi mener at etter at vi begynte med disse kampanjene, så har det vist en klar nedgang i antall klager ang dette. Det er vi veldig glade for, og håper at dette vil vedvare. Likevel så kommer vi nok til å fortsette med å minne om viktigheten av dette for å opprettholde den gode bokvaliteten som vi streber etter å skape.

Derfor så minner vi om at det er eier sitt ansvar å påse at leietager følger regler og retningslinjer.

Dette gjelder også dette med støy, f.eks:

- Hund som står å gjør på altan, mens eier er på arbeid...
- Festing,- og høy musikk
- Bruk av mobil på altan, spesielt med høytalerfunksjon på..etc.

Forhandling av avtaler

Styret har også i år fortsatt med å reforhandle avtaler og også i noen tilfeller byttet leverandører. Vi opplever at det i noen tilfeller er store variasjoner på hva et sameie betaler av tjenester, og at det er store variasjoner på grad av service når det er behov for håndverkere.

Bl.a kan her nevnes at vi har fått redusert prisen på forretningsførsel betydelig. Dette som en følge av at Styret også er implisert i andre styrer på Dockside, og da kan bruke dette som et forhandlingsargument.

Utbedring av taket

Det ble i sommer oppdaget at taket var i dårlig forfatning, og at vi fikk vannlekkasjer. Dette var ikke bra.

Styret fikk gjennomført utbedring og reoperasjon, slik at taket nå tilfredsstillende dagens krav. Dette ble gjort av Taktekkerfirmaet Walter Karpiinnen.

Så nå vet vi at vi har et godt tak for mange år fremover.

Mus

På sensommeren så fikk styret varsel om at det var 2 seksjonere i 5 etasje som fikk mus i leiligheten sin..?

Dette synes vi var vanskelig å forstå, men vi kontaktet skadedyrfirma, som mente å finne årsak, og vi har gjort tiltak. Så nå håper vi at dette ikke skjer igjen.

Atriumet

Vi samarbeider med de andre Docksidene ang utbedring, drift og vedlikehold av det fine atriumet vårt. Det er nå gjort avtale om at det skal spyles/rengjøre alle gangveier og trapper, alle planter skal sjekkes og døde skal byttes ut etc. Så vi vil oppleve at det til våren vil bli en del aktivitet i fra Haakonsen og Sukke, slik at vi opprettholder det fine og vakre området vårt.

Området som er mellom Dockside 3 og Dockside 6 er planlagt å utbedre til neste år (2027). I tilfelle noen reagerer på dette. Grunnen er at vi mener dette området vil bli belastet som følge av at vi planlegger vedlikehold av fasaden. (Bruk av lift, evt. stillasje etc.)

Utvendig trepanel

Styret planlegger å få vedlikeholdt og behandlet trepanel/ spiler som er på husets fasade mot veien, og mot atriumet.

I den forbindelse så må håndverker få tilgang til balkongene i fra leilighetene. Det skal da vaskes og beises.

Viktig at vi her er samarbeidsvillige og imøtekommende, slik at dette arbeidet går så greit som mulig. Mer info vil komme etter hvert.

Rapportering av beboerskifte

Styret valgte for en stund siden å fjerne beboerskiftegebyret. Det er likevel viktig at man varsler styret når det er beboerskifter, slik at vi kan produsere navnskilt til dør- og postkasse. Vi ønsker IKKE at man selv lager sine egne utgaver av dette.

Videre så går mye av styrets arbeid ut på å svare på henvendelser, produsere navn-skilt, aktivere/produsere nøkkelbrikker, kontrollere fakturaer, påse at fellesarealene er i orden, og oppfølging av renhold, ivareta HMS, og oppfølging av andre leverandører.

Styret er veldig takknemlig for den velvilligheten beboerne viser, og takker alle for at de hver og en er med på å skape et godt bomiljø i Sameiet Dockside 3.

Mvh

Styret i Sameiet Dockside 3 v/Tage Gullstrand, Styreleder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat på kr 126 309 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 245 109.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET DOCKSIDE 3
ORG.NR. 919255641, KLIENTNR. 3400

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 448	1 405 740	1 523 000	1 627 000
Andre inntekter	3	13 808	2 990	40 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 519 256	1 408 730	1 563 000	1 627 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 686	-33 276	-30 500	-30 500
Styrehonorar	5	-246 000	-236 000	-236 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-9 266	-6 990	-6 760	-6 963
Forretningsførerhonorar		-89 285	-98 720	-98 438	-102 867
Konsulenthonorar		-11 388	-5 228	-19 783	-19 783
Drift og vedlikehold	7	-217 594	-300 423	-481 400	-486 392
Forsikringer		-154 954	-79 147	-88 528	-99 151
Energi/fyring	8	-90 597	-79 537	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 260	-253 226	-282 880	-291 366
Andre driftskostnader	9	-312 397	-147 105	-131 386	-132 946
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 419 426	-1 239 653	-1 475 674	-1 519 968
DRIFTSRESULTAT		99 829	169 077	87 326	107 032
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 167	23 153	0	15 000
Finanskostnader	11	-687	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 480	23 153	0	15 000
ÅRSRESULTAT		126 309	192 230	87 326	122 032
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		126 309	192 230		

SAMEIET DOCKSIDE 3
ORG.NR. 919255641, KLIENTNR. 3400

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 273	11 391
Forskuddsbetalte kostnader		71 535	67 950
Andre kortsiktige fordringer	12	2 133	0
Driftskonto OBOS-banken		373 825	557 764
Sparekonto OBOS-banken		862 446	587 083
SUM OMLØPSMIDLER		1 313 212	1 224 188
SUM EIENDELER		1 313 212	1 224 188
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 245 109	1 118 799
SUM EGENKAPITAL		1 245 109	1 118 799
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 064	13 700
Leverandørgjeld		51 039	89 879
Annen kortsiktig gjeld		0	1 810
SUM KORTSIKTIG GJELD		68 103	105 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 313 212	1 224 188
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 16.04.2026
Styret i Sameiet Dockside 3

Tage Gullstrand /s/

Steinar Thoresen /s/

Oddvar Meyer /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 167 096
Felleskostnader Næring	44 592
Garasje	21 600
Kabel-tv	272 160
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 505 448

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Vid. fakt. for vask av heis	6 008
Nøkler	4 800
Forliksavtale	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	13 808

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 686
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 686

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-246 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-246 000
-------------------------	-----------------

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-599
---	------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 266
----------	--------

SUM REVISJONSHONORAR	-9 266
-----------------------------	---------------

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 541
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-11 676
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-27 344
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 474
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 595
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-44 699
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 266
--------------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-217 594
---------------------------------	-----------------

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 222
------------------	---------

Fjernvarme	-54 375
------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-90 597
----------------------------	----------------

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 493
-----------------------------	---------

Vaktmestertjenester	-210 676
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-70 689
---------------------	---------

Andre driftskostnader	-803
-----------------------	------

Kontor- og datarekvisita	-470
--------------------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-447
--------------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-599
-------------------------------	------

Porto	-31
-------	-----

Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-735
---------------------------------------	------

Kontingenter	-3 200
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-1 252
--------------------	--------

Øreavrunding	-4
--------------	----

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 397
----------------------------------	-----------------

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 575
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 363
------------------------------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	96
---	----

Andre renteinntekter	133
----------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER	27 167
----------------------------	---------------

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-687
SUM FINANSKOSTNADER	-687

NOTE 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skyldig felleskostnader, faktureres 2026	2 133
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 133

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2025	2024
Andel bolig	-1 244 714	-1 103 312
Andel næring	-394	-15 487
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 245 109	-1 118 799

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

Til årsmøtet i SAMEIET DOCKSIDE 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DOCKSIDE 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-17 15:44:29 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

14 av 17

Arsregnskap dok 2025.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 2.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.26

Selskapsnummer: 3400 Selskapsnavn: SAMEIET DOCKSIDE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jens Philip Bratland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Oddvar Meyer og Steinar Thoresen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 246 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tage Gullstrand

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Oddvar Meyer

☐ Steinar Thoresen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Emma Einhausen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET DOCKSIDE 3

Organisasjonsnummer: 919255641

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jens Philip Bratland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Oddvar Meyer og Steinar Thoresen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 246 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 246 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tagge Gullstrand (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tagge Gullstrand

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Oddvar Meyer (11 stemmer)

Steinar Thoresen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Oddvar Meyer

Steinar Thoresen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Emma Einhausen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Emma Einhausen



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 1 av 16

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Dockside 3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av:

- Vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.05 2017. Dokumentnr. 552215,

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 45 boligseksjoner og 1-en næringsseksjon på eiendommen gnr. 1003, bnr. 349 i Tønsberg kommune. Bolig- og næringsseksjonenes gateadresser er hhv. Rambergveien 14 A og 14 B, 3115 Tønsberg.

(2) Sameiet DOCKSIDE 3 er registrert ved Brønnøysund Registeret med org. nr. 919 255 641.

(3) Den enkelte bruksenhet består av

- en hoveddel (seksjon)

Tinglyste rettigheter på fellesarealer:

- Erklæring om rett til adkomstretter m.v., tinglyst 05.10. 2017. Dokumentnr. 1095204.
- 9-ni boligseksjoner har tinglyst eie-, bruk og adkomstrett til eiet parkeringsplass, tinglyst 17.06.2016. Dok.nr. 548932

(4) Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(5) Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Annet som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst grunnboks-informasjon.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Disposisjonsretten gjelder enhetene listet under vedtektenes avsnitt 1-2.2.

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



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 2 av 16

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

(5) Sameiet har rett til å kreve inn et administrasjons- og vedlikeholdsgebyr ved beboerskifte. Størrelsen på beboerskiftegebyret fastsettes av årsmøtet.

(6) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men så fremt eierseksjonsloven tilsier en styregodkjenning av leietaker, skal leietaker godkjennes av sameiet ved styret. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Seksjonseier som leier ut sin seksjon (utleier) skal informere styret om leietakers navn, alder og yrke eller stilling, eventuelt behov for assistanse ved evakuering, samt innhente minst to referanser hvorav én bør være fra leietakers arbeidsgiver.

(3) Benyttes utleiefirma e.l. tjenesteleverandører til å gjennomføre utleie har seksjonseier plikt til å påse at den som utfører oppdraget har tilfredsstillende skriftlig mandat til å operere på vegne av seksjonseier, samt rutiner for vurdering av leietaker. Et slikt mandat fratar ikke seksjonseier/utleier ansvar for at sameiets vedtekter, trivselsregler, HMS-instruks etc. er kjent og følges av beboer i utleid/utlånt seksjon.

(4) Dersom leietaker forårsaker skade på andre seksjoner, hoveddeler eller tilleggsdeler, parkeringsplass eller på felles bygg, anlegg og arealer, fritas ikke utleier for eventuell erstatningsplikt som følge av vedtektenes kap. 5. eller den alminnelig erstatningsrett.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 3 av 16

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Leietakere er underlagt samme begrensning i bruk og utleier, se §2-2, har ansvar for å informere leietaker om de til enhver tid gjeldende bruksregler.

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

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe beslutninger om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden er ikke tillatt uten Styrets samtykke.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(9) Adkomstarealer, renovasjonsrom, tekniske rom og utomhus arealer er gjenstand for felles bruk for boligseksjonene i de tre sameiene Dockside 1, 2 og 3. Gjensidige rettigheter og plikter knyttet til dette er tinglyst på eiendommene. Arealene som er felles for de tre sameiene skal driftes og vedlikeholdes av sameiene i fellesskap, og kostnadene skal fordeles forholdsmessig mellom sameiene, basert på antall boligseksjoner i hvert sameie. Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.

(10) Endring i etablerte eksklusive bruksretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette Sameiets utfyllende ordens- og trivselsregler.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 4 av 16

(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.

(3) Reptiler er unntatt fra regelen om dyrehold, og enhver art av reptiler er forbudt.

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet Dockside 3 disponerer ikke egne parkeringsplasser på egen grunn. Forhold vedrørende enkelte eierseksjoners tinglyste bruksrett til parkeringsplasser på andre sameiers fellesarealer foreligger i vedlegg 1 til disse vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, 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.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 5 av 16

(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.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, seksjonsvis forbrukskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasade/balkonger, arealer og tekniske anlegg som bare betjener boligene, drift og vedlikehold av sameiets boder og sykkelparkering, kostnader til håndtering av avfall som bare gjelder boligene og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder forbruk av vann, strøm, renhold med mer. Kostnader til fjernvarme til fellesarealene inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til kaldt/varmt tappevann i tekniske rom, radiatoranlegg, elektrisk gulvvarme i hovedinnganger, etc.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 6 av 16

6-2 Felleskostnader og kommunale avgifter for næringsseksjonen

(1) Særkostnader for næringsseksjonen betales av næringsseksjonen. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasaden til næringsseksjonen, tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, kostnader til håndtering av avfall som bare gjelder næringsdelen og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, herunder forbruk av strøm, renhold m.m.

6-3 Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr næring- og eierseksjon

- (1) Kostnader forbundet med kollektivt tv og bredbånd fordeles med en lik andel pr. seksjon.
- (2) Kostnader forbundet med forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar fordeles med lik andel pr seksjon.

6-4 Følgende kostnader fordeles etter forbruk

(1) Det er installert individuell måling av forbruk av fjernvarme til oppvarming av gulv, oppvarming av forbruksvann og elektrisk strøm for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles seksjonsvis iht. målt forbruk. Innkreving av forbruksbaserte kostnader skjer direkte fra leverandør.

6-5 Betaling av kommunale avgifter

- (1) Næring- og boligseksjonenes kommunale avgift for forbruk av kommunalt kaldtvann, avløpsavgift og avfallshåndtering er ikke inkludert i felleskostnadene.
- (2) Det er installert felles forbruksmåler for samlet kaldtvannsforbruk i Dockside 1, 2 og 3. Forbruket fordeles i henhold til brøk på 162 seksjoner; inklusive næringsdelene.
- (3) Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonene fra Tønsberg Kommune. Tønsberg Kommune krever inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.
- (4) *Næringsseksjonen har installert egne undermålere etter hovedmålere, så hvis det kommer virksomheter med høyt vannforbruk, så kan man få til en individuell avregning for næringen.*

6-6 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken; med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene enn den som følger av disse vedtektene.
- (4) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 7 av 16

6-7 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-8 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-9 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder, sykkelparkering og garasjeplasser

(1) Styret/styrene i Dockside sameiene kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av boder, fellesrom og felles utearealer.

(2) Sykkelparkeringen som er felles for Dockside 2 og Dockside 3 ligger i en egen anleggseiendom som forvaltes i fellesskap av Dockside 2 og Dockside 3.

6-10 Forbud mot endring av fordelingsnøkkel

(1) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med bestemmelsene i kap. 6. er ugyldig med mindre alle seksjonseierne gir sitt samtykke til det.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

(1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 8 av 16

sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1-en leder og 2-to styremedlemmer. Det kan velges inntil 2-to varamedlemmer. Et eller flere varamedlemmer kan tre inn som styremedlem(er), med samme rettigheter og fullmakter som ordinært styremedlem, i fall et styremedlem har frafall.

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

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseieres husstand. Styreleder skal velges særskilt.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke ved loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 9 av 16

(2) Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side **10** av **16**

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- konstitueres før behandlingen av saker
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre lovlig innmeldte saker.

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, 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.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 11 av 16

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

- (1) På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis 1-en stemme etter sameiebrøken for seksjonen.
- (3) For seksjonseiere med flere seksjoner gjelder summen av sameiebrøkene for inntil 2-to seksjoner.
- (4) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 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.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side **12** av **16**

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 13 av 16

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (ref pkt 9) dersom ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 01.04.2021.

(2) Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Sameiets Trivselsregler fastsatt av årsmøtet og sørge for at egen husstand og/eller leietakere er kjent med innhold og forventninger til nabofellesskapet.

11-4 Definisjoner

(1) 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.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side **14** av **16**

- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 15 av 16

VEDLEGG 1

TIL STANDARDVEDTEKTER OM PARKERINGSPLASSER (AVSNITT 4.)

TIL 4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Innledende om Organisering

Det er tinglyst bruks- og adkomstrettigheter på tvers av Sameiene 1, 2, og 3, og på den bakgrunn avtalt gjensidigheter for garasjene. Tinglysningene inneholder bestemmelser om rettigheter og plikter, herunder om bruk av eiendommen, om fordeling av kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene etc.

Det er viktig å merke seg at Styret for Dockside 2 kan med bakgrunn i tinglysning bestemme at beboere av Dockside 3, som for eksempel har fått tildelt p-plass med ekstra bredde, såkalt HC-plass, og uten at vedkommende har særskilt behov for slik p-plass, plikter å bytte p-plass når det er nødvendig for at HC-plassene skal kunne disponeres av beboere med behov for HC-plass. Det er også fastsatt begrensninger mht salg og utleie av rett til p-plasser, slik at bruksrett til parkeringsplasser i Dockside 3 ikke uten videre kan selges eller utleies til andre enn seksjonseiere i Dockside 2 eller 3.

Dersom et av sameiene krever det, skal det opprettes en felles driftsforening for arealene, som alle sameiene plikter å være medlem i, samt dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold for driftsforeningen.

Pr mai 2019 disponerer 9-ni seksjonseierne i Sameiet Dockside 3 hver sin parkeringsplass i Dockside. Av disse ligger 8-åtte med tinglyst bruksrett på fellesareal tilhørende Dockside 2. En-1 ligger med tinglyst bruksrett på Dockside 4 på Kaldnes. Tid og omfang følger bruksrett som anført i tinglysningen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Enkelte seksjoner har enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Rettigheter til plassene vil være betinget av at kjøper av plassene dekker en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til parkerings-anlegget, og akseptere de til enhver tid gjeldende vedtekter eller reglement gjeldende for parkeringsanlegget.

(3) Det fremgår av egen tinglyst liste hvilke seksjoner som disponerer egne parkeringsplasser. Ajourhold av liste over parkeringsplasser anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

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

(6) Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.



VEDTEKTER

Sameiet Dockside 3,

Rambergveien 14 A, 3115 Tønsberg

Org. nr. 919 255 641

Versjon 5. Vedtatt på årsmøtet 16. juni 2021

Side 16 av 16

4-3 Vedlikehold

Sameiene 1, 2 og 3 er gjensidig ansvarlige for drift og bygningsvedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader og kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte disponerer.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Kostnader til vedlikehold som det er formålstjenlig å gjennomføre i lag med sameiene 4, 5 og 6 fordeles etter samme prinsipp om forholdsmessig andel.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Alle parkeringsplasser er utstyrt med godkjent el-ladestasjon. Ladestasjonene eies, driftes og vedlikeholdes av www.ohmiacharging.no. Alle kundeforhold etableres og gjøres med Ohmia Charging.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtak etter plan- og bygningsloven må registreres i Foretaksregisteret.

(3) Denne bestemmelsen kan bare søkes endret dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.