

Rambergveien 43B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Rambergveien 43B

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter

Rambergveien 43B

Prisantydning	6 700 000
Omkostninger	178 540
Totalpris	6 878 540
Fellesutgifter	3 022 pr. mnd.
Bruksareal	83,0 m ²
BRA-I	78,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	24,0
Soverom	2
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 007 m ²
Byggeår	2021

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

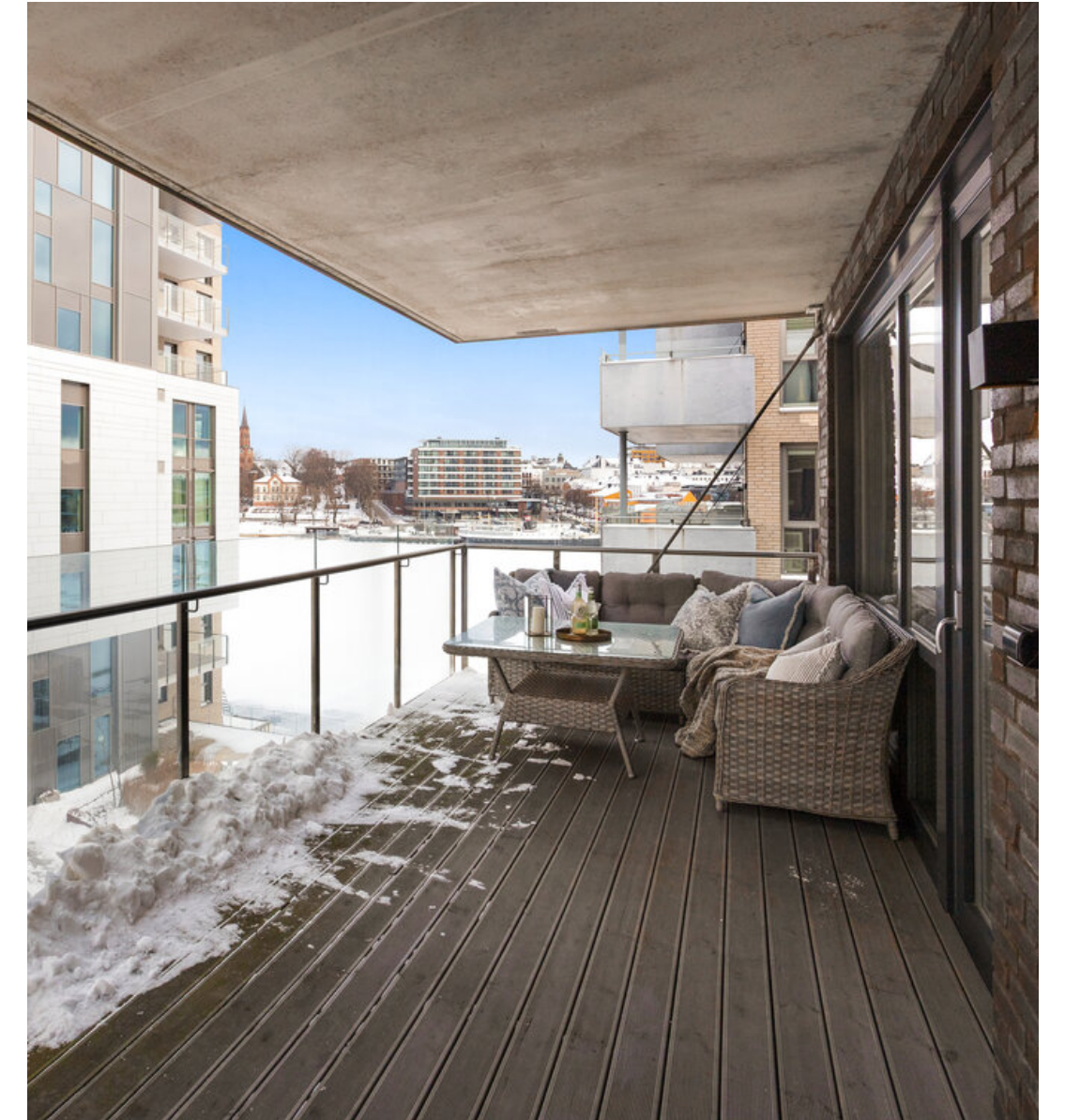
Rambergveien 43B

Lekker, gjennomgående hjørneleilighet - vinduer og lys inn fra hele tre sider! Velkommen til en moderne innredet og råkkelig leilighet, som bærer preg av tidsriktig materialbruk, god teknisk standard og funksjonelle løsninger. Leiligheten ligger i 4. etasje som og har adkomst via felles oppgang med heis. Svært innholdsrik og arealeffektiv leilighet som har hele to fine balkonger. Balkongen ved stuen må fremheves - her kan man sitte og nyte utsikten til sjøen og inn mot Brygga og byen - utrolig idyll! Bo rett ved vannet samtidig supersentralt! Moderne, velutstyrt og svært funksjonelt kjøkken med åpen løsning mot stuen, dog allikevel skjermet med halvveggen mot stuen. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og er levert i lys utførelse, type HTH. Alt av integrerte hvitevarer som induksjonstopp, komfyr i høyden, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Stuen er tiltalende med store vindusflater og vinduer på to sider, som bidrar til at her slippes inn rikelig med herlig lys. En glassdør fører ut til den solrike og fine balkongen på ca. 18 kvm, balkongen er virkelig en romforlengelse i sommerhalvåret. Her har man for øvrig lys og strøm, perfekt for elektrisk varmelampe for å forlenge sommerkveldene og sesongen! På stuegulvet er det lys 1-stavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme, mens veggflatene er malt i hvitt. Den listfri overgangen mellom vegg og himlingen understreker leiligheten moderne preg! Romslig og stilrent bad med opplegg for vaskemaskin. Stor og god dusj, praktisk og moderne baderomsinnredning samt tilhørende, smekkert speil. Innstallert portåpner. Det medfølger stor bod kjeller.

Interiørmessig gjennomgående smakfullt, tidsriktig og delikat innredet - her kan du flytte rett inn i en nyere og lekker leilighet.

Velkommen til visning, denne vil appellere til de aller fleste!













Beliggenhet

Bo med sjøen rett utenfor døren og kort vei til et yrende byliv i Tønsberg sentrum. Virkelig nydelig beliggende rett i nærheten av vannkanten.

Kaldnes Brygge er en del av en ny bydel som vokser frem der Kaldnes skipsverft tidligere var livsnerven i Tønsberg by. Med gammel historie i grunnsteinene bygges nå en ny, urban og levende bydel med gåavstand til både bysentrum og skjærgården. Langs bryggekanalen samles bolig, næring, handel, kafeer og kulturliv. Med gåavstand over gangbroen kan det rike kulturlivet besøkes, lokkende caféer og spisesteder kan nytes, og shopping kan utføres i kjøpesenter eller i små og særegne nisjeforretninger. En bryggevandring langs moderne arkitektur på Kaldnes og langs Tønsberg Brygge med det gamle sjøbodkvartalet viser kontraster i tid. En tur langs Kaldnes Brygge gir opplevelser, atmosfære og utsikt som gir rom for inspirasjon og kreativitet. Kulturhuset Støperiet, som er eid av Tønsberg Kommune, ligger like ved og gir et godt og variert tilbud hele året.

Ellers kan vi nevne at leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Kaldnes i Tønsberg kommune, med nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte tur og friluftsområder, Spar-butikk og Træleborg skole (1-7 kl.) I tillegg ligger den populære restauranten "Kverneriet" like ved.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 300 m fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Tønsberg sentrum, 25 min til Sandefjord og 70 min til Oslo S.

Rambergveien 43B

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 83 lokalkjente

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Offentlig transport

Kaldnes

Linje 116A, 116B

6 min ⌚

0.4 km

Tønsberg stasjon

Linje RE11, RX11

18 min ⌚

1.4 km

Sandefjord lufthavn Torp

31 min ⌚

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1...

145 elever, 8 klasser

15 min ⌚

1.2 km

Træleborg skole (1-7 kl.)

216 elever, 14 klasser

20 min ⌚

1.6 km

Færder videregående skole

750 elever

15 min ⌚

1.2 km

Slottsfjellet videregående Steinersk...

56 elever, 3 klasser

15 min ⌚

1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kaldnes brygge

7 min ⌚

Nedre Langgate 20

7 min ⌚

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

3. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Gateparkering

Lett 85/100

Sport

Kaldnesbanen

Fotball

10 min ⌚

0.8 km

Færder VGS - Idrettshall

Aktivitetshall

14 min ⌚

1.2 km

Spent Tønsberg

16 min ⌚

WellnessClub Tønsberg

16 min ⌚

Boligmasse

1% enebolig

87% blokk

12% annet

Varer/Tjenester

Foyr Senteret

10 min ⌚

Apotek 1 Løven Tønsberg

10 min ⌚

Aldersfordeling barn (0-18 år)

37% i barnehagealder

34% 6-12 år

11% 13-15 år

18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

Sivilstand

Gift

Ikke gift

Separert

Enke/Enkemann

26%

53%

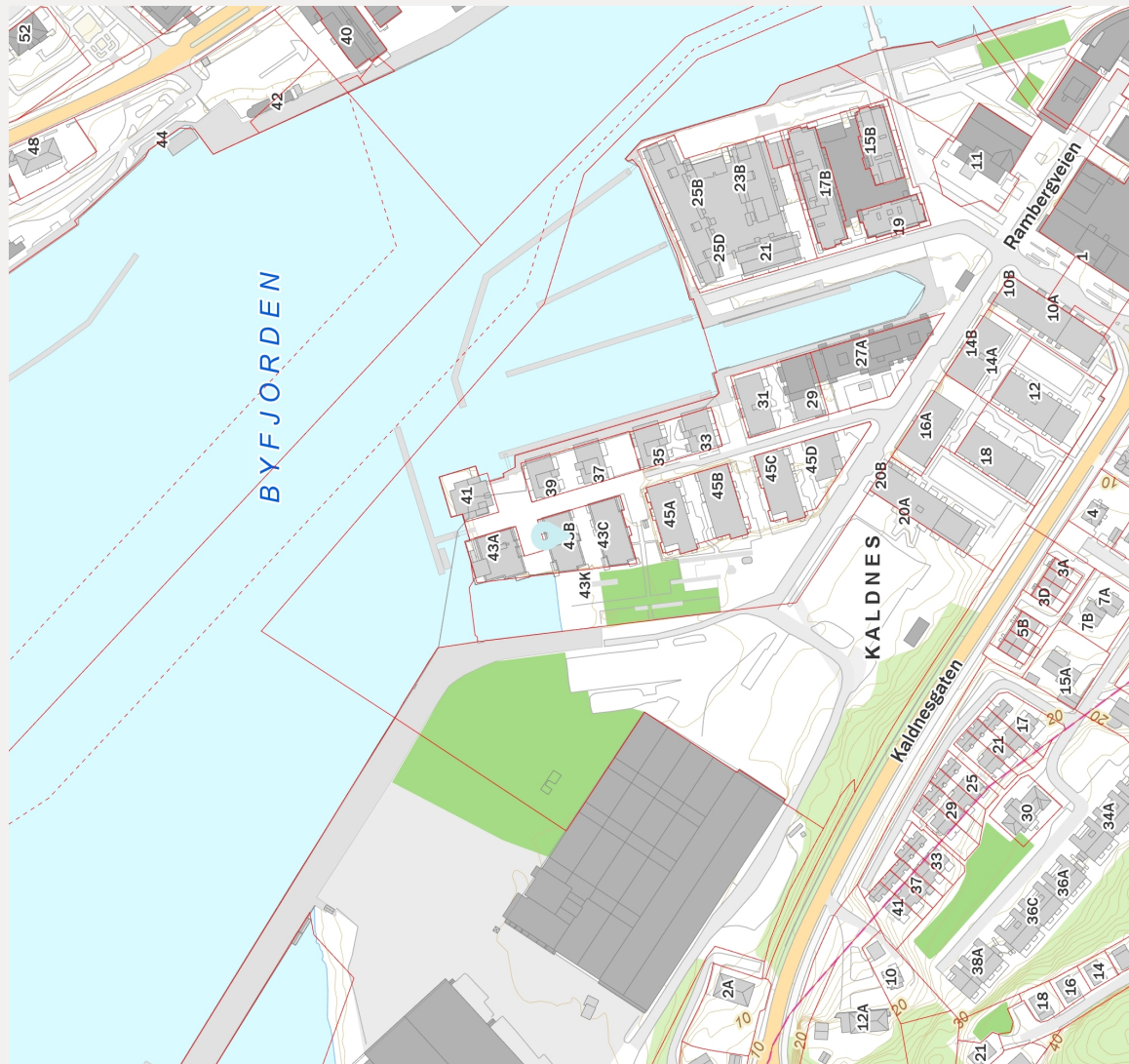
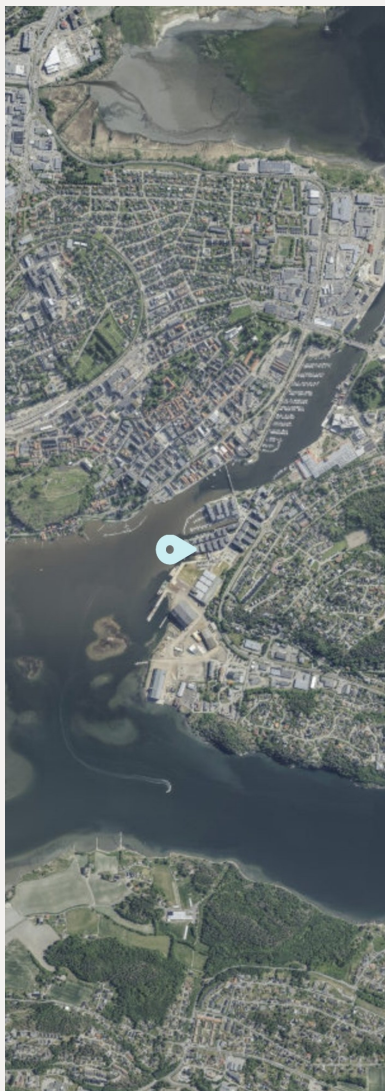
16%

5%

Norge

21

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



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





Innhold

Særdeles flott leilighet med herlig utsikt og gode solforhold. Leiligheten inneholder følgende:

4. etasje: Entré/hall, bod, stue- og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad.

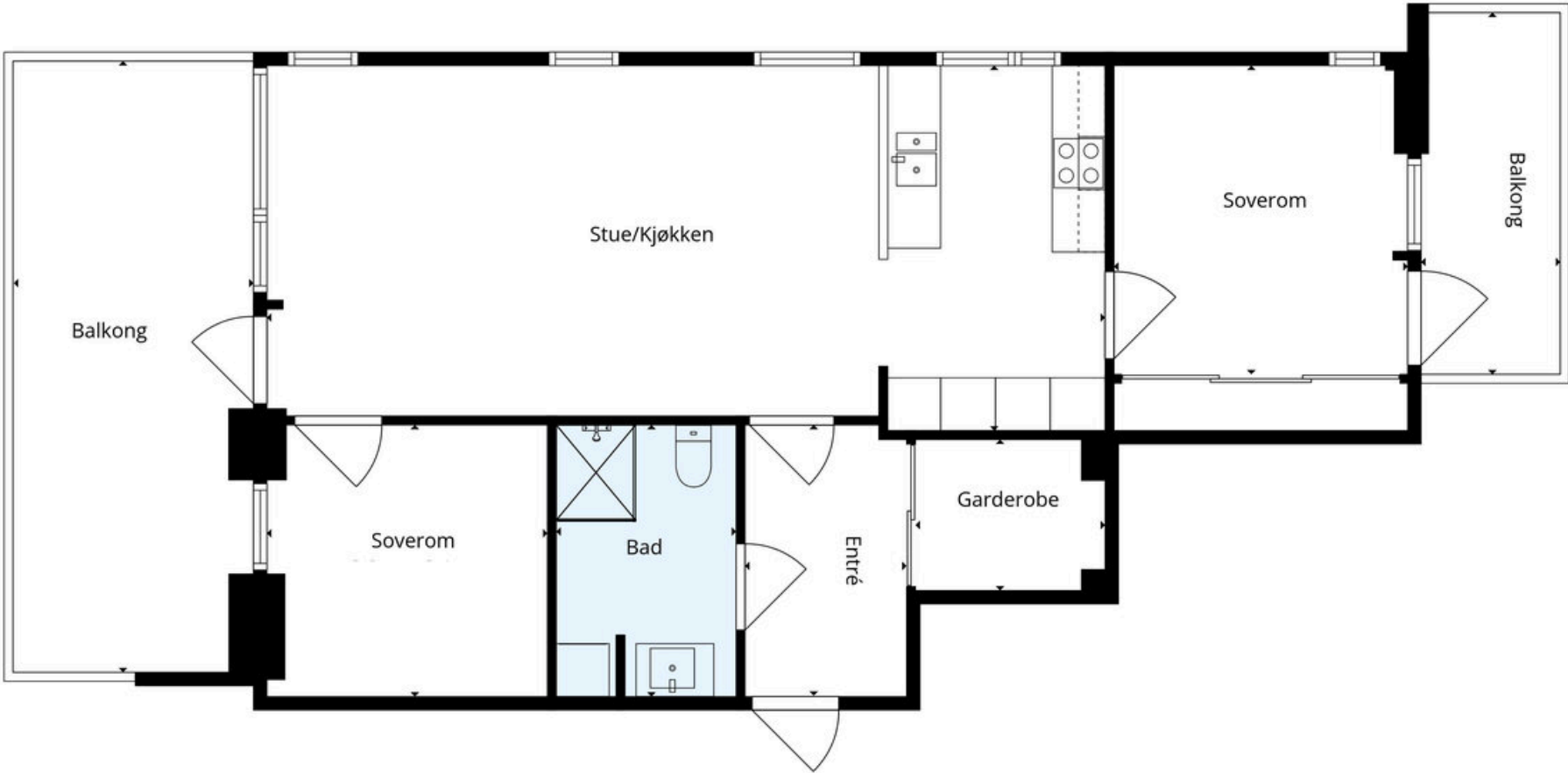
- To balkonger med suveren utsikt og solforhold.
- Stort uteområde flott utsikt til Tønsberg by, Brygga innseilingen fra Vestfjorden og Slottsfjell.
- Bod i kjeller.

BRA 83,0 m²

BRA-I 78,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 24,0 m²



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 83,0 m²

- BRA-i: 78,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m²

4. etasje:

BRA-i: 78 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

TBA: 24 m².

BRA-e: 5 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

Bod i kjeller.

Bod i kjeller er målt til 4,55 m² og er avrundet til 5 m²

BRA-e.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 10.02.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Parkering etter områdets bestemmelser.

Tønsberg Parkering tilbyr beboerparkeringskort i Tønsberg sentrum, der i blant på Kaldnes. Beboerkortet gir rett til bruk av en 1 parkeringsplass. Prisen for et beboerparkeringskort er p.t. 2 532,- kr/halvår. Følgende kriterier må oppfylles for å kunne få tildelt et beboerparkeringskort: Kjøretøyet må eies av beboer i Tønsberg sentrum, beboer må ha folkeregistrert adresse i Tønsberg sentrum samt av beboer ikke kan inneha parkeringsplass på egen grunn eller i garasje.

Se Tønsberg kommunes hjemmesider for oversikt over hvilke parkeringsplasser beboerparkeringskortet gjelder for.

Byggemåte

Leiligheten er en eierseksjon i et eierseksjonssameie og ligger i en nyere boligblokk fra 2021, oppført etter moderne byggestandard med gjennomgående gode materialvalg og tekniske løsninger. Boligen fremstår med liten bruksslitasje og god teknisk standard ut fra alder. Våtrommet er utført i henhold til gjeldende forskrifter i byggeperioden. Hulltaking i tilliggende konstruksjon viste tørre forhold. Det er registrert mindre bom under enkelte fliser ved terskel på bad, og forholdet bør følges opp. Utover dette er det kun mindre, overflatemessige forhold uten bygningsmessig betydning. Boligen fremstår samlet sett med god teknisk standard ut fra alder og observerte forhold.

Utvendig

Vinduer og balkongdører er utført i treverk med 3-lags glass og utvendig aluminiums beslag. Leiligheten har entrédør med brann og lyd klassifisering. Balkongen er utført med prefabrikkert betongdekke, royalimpregnerte terrassebord og rekkverk i stål og glass.

Innvendig

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte gipsvegger og himlinger, samt gulv belagt med 1-stavs eikeparkett og flislagte overflater på bad. Etasjeskiller er utført i betongkonstruksjon. Innvendige vegger er i lett bindingsverk med gipskledning. Leiligheten har innvendige dører med trekarm og formpressede speildørblader, samt listverk rundt gulv, dører og vinduer i malt utførelse.

Våtrom

Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift. Vegger er flislagt og himling er sparklet og malt. Dusjonen har plastsluk og smøremembran som tettesjikt. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at avvik kan forekomme i andre deler av konstruksjonen.

Kjøkken

Kjøkkenet har slette malte fronter, laminat benkeplate, og er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap.

Tekniske installasjoner

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme og sentral varmtvannsproduksjon for bygget. Vannforsyning er etablert med rør-i-rør system. Avløpsrør er av plast og ført til vertikale rørsjakter i bygget, med stakemulighet via felles tilgjengelige punkter. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg er skjult og fra byggeår, fordelt via sikringsskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er ikke foretatt kontroll utover visuell observasjon.

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

- Synlig fukt på midten av balkongtaket over den største av balkongene i begynnelsen etter at jeg flyttet inn. Dette ble reparert i 2023 av utbygger (Veidekke) på garantien.
- September 2024 så var det vannlekkasje i kjelleren, men min bod var ikke berørt av dette.
- Det er et hakk i utsiden av dørkarmen til den balkongen som vender mot sørøst.
- Rørshetta vifte over koketopp ble byttet via garanti i 2023 da den første viste seg å være defekt.
- Fellesareal ble oppgradert med fotos og nye farger i 2025. Dette ble finansiert av sameiets oppsparte midler samt en økning i husleia på 4% i 12 mnd. fra 1. juli 2025 (med fratrekk av bredbånd/TV som er individuelt). Så husleien/felleskostnader vil derfor gå ned 4% fra 1. juli 2026.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 12.02.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 2007,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 22.11.2021. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisk gulvvarme på bad samt vannbåren gulvvarme i resterende rom.

Energikarakter: C - Grønn

Energiforbruk foregående år var 2 678 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 700 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

167 500,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 878 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader
Kr. 3 022,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold av fellesareal samt andre driftskostnader.

Det er avtale med Eviny om avlesning og fakturering av fjernvarme. Dette kommer i tillegg til nevnte beløp. Tønsberg kommune fakturerer direkte hver seksjonseier for kommunale avgifter.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 11 162,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Leiligheten har vannmåler. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

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

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

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 10 902,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 166 766,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 667 064,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

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

Sameiet
Sameiet Beddingen, Orgnr: 927 506 084
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Styreleder: Torgny Alstad

Sameiet består av 92 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 76/6467.

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

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 240 000,-.

- Årsmøtet i Sameiet Beddingen gir styret fullmakt til å iverksette følgende miljøskapende tiltak innenfor en ramme av kr. 240 000,- i 2025: Innkjøp av utsmykking til fellesarealene slik beskrevet på Vibbo og i årsmøtedokumentene, og lyssetting av utsmykking ved inngangspartiene. I forkant av montering males alle mørke veggflater i trappeoppgangene i en nøytral farge. Tiltaket finansieres ved bruk av oppspart egenkapital og en økning i felleskostnadene på 4 % i 12 måneder fra 1. juli 2025.

Se styrets årsrapport for styrets arbeid og annen informasjon.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisennr. 7959558.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 2 612 560,-
Driftskostnader kr. 2 597 430,-
Årsresultat kr. 63 473,-

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

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

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

Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, ras- og skredfare samt trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser med plannavn "Kaldnes, delfelt M, N, K med fler, vedtatt 25.04.2012 med planID 20110035. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, blå-/grønnstruktur - nåværende, annen fare, byggegrense, veg - nåværende, ras- og skredfare samt forhold som skal avklares og belyses.

Relaterte planer:

- Kaldnes, felt "O" med tørrdok og tilhørende torg, vedtatt 01.02.2006 med planID 65216
- Kaldnes - felt K og N, vedtatt 10.09.2008 med planID 65221

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkrevning fra 2026.

Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 08.01.1877, dagboknr. 900095, gjelder: Åstedsbefaring vedr. Tønsbergs bygrenser. Erklæring/avtale, tinglyst 07.02.1899, dagboknr. 900073, gjelder: Forbud mot å anlegge ølbryggeri eller å lede vann og eiendommen. Bestemmelse om gjerde, tinglyst 30.01.1900, dagboknr. 900223. Bestemmelse om vannrett, tinglyst 12.10.1915, dagboknr. 900185. Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 26.07.1921, dagboknr. 900370.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 22.12.1977, dagboknr. 7546. Erklæring/avtale, tinglyst 22.12.1977, dagboknr. 7547. Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 29.12.1977, dagboknr. 7663. Erklæring/avtale, tinglyst 10.10.1978, dagboknr. 6075. Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 27.09.1995, dagboknr. 11817. Erklæring/avtale, tinglyst 23.10.1995, dagboknr. 13077. Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 05.03.1998, dagboknr. 2573. Elektriske kraftlinjer, tinglyst 16.09.1998, dagboknr. 11070.

Ovenstående servitutter er ikke innhentet av megler.

Erklæring/avtale - tinglyst 01.12.2015, dagboknr. 1122219 - gjelder: Garasjekjellere som etableres på GBNR. 1003/79 og parseller som fradeles fra denne, har rett til å bygge helt inntil og knytte seg til GBNR. 1003/345. GBNR. 1003/346 og 79 og parseller som fradeles disse har evigvarende rett til adkomst via felles nedkjøringsrampe og over og gjennom garasjekjeller beliggende på GBNR. 1003/345. Rett til å ha liggende tekniske installasjoner i og til/fra teknisk rom. Rett til etablering og drift av fjernvarme-, vann- og avløpsledninger.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 26.05.2016, dagboknr. 467364, gjelder: Adkomstretter, rett ang. teknisk infrastruktur og bruksrett til bodanlegg.

Erklæring/avtale, tinglyst 05.10.2017, dagboknr. 1095204, gjelder; Adkomstretter, rett ang. teknisk infrastruktur, bruksrett til boder, bruksrett til sykkelparkering, felles anlegg for søppelhåndtering og gjensidig rett til adkomst og bruk av felles utomhusarealer.

Seksjonering, tinglyst 28.04.2021, dagboknr. 493368.

Reseksjonering, tinglyst 11.01.2023, dagboknr. 33795, gjelder: Tilleggsareal bygning (bod) tilhørende seksjon 56 overføres som tilleggsareal til seksjon 88. Tilleggsareal bygning (bod) tilhørende seksjon 88 overføres som tilleggsareal til seksjon 56.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Vinskap.

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside.

Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring.

Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Sameiet Beddingen har vedtatt 60 døgn årlig.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Line Lærum

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rambergveien 43B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 364, snr. 56 i Tønsberg. Sameiebrøk: 76/6467.

Vårt oppdragsnummer er 28260034.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,7 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

20.02.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Rambergveien 43B, 3115 TØNSBERG

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rambergveien 43B

Postadresse

Rambergveien 43B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Flyttet inn 30. august 2021 da leiligheten var ferdigbygget.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Det er kun jeg som har bodd i leiligheten.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 4104555-1.1

Informasjon om selger

Selger

Lærum, Line

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Synlig fukt på midten av balkong-taket over den største av balkongene i begynnelsen etter at jeg flyttet inn. Dette ble reparert i 2023 av utbygger (Veidekke) på garanti.

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

September 2024 så var det vannlekkasje i kjelleren, men min bod var ikke berørt av dette.

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

☐ Ja

☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Det er et hakk i ubakken av dekkammen til den balkongen som vender mot sønnet.
- Rannoheta ville over koketopp ble byttet via garanti i 2023 da den første viste seg å være defekt.
- Fellesareal ble oppgradert med fotos og nye farger i 2025. Dette ble finansiert av sameiets oppsparte midler samt en økning i husleia på 4% i 12 mnd fra 1. juli 2025 (med fra trekk av bredbånd/TV som er individuelt). Så husleien/fellesskostnader vil derfor gå ned 4% fra 1. juli 2026.

Side 4

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48906452

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name

Lærum, Line

Date

2026-02-12

Identification

bankID

Lærum, Line

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

36

37



Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Norsk takst

Side: 2 av 16



Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket

Pris Tilskudd over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en eierseksjon i et eierseksjonssameie og ligger i en nyere boligblokk fra 2021, oppført etter moderne byggestandard med gjennomgående gode materialvalg og tekniske løsninger. Boligen fremstår med liten bruksiltasje og god teknisk standard ut fra alder.

Våtrommet er utført i henhold til gjeldende forskrifter i byggeperioden. Hultaking i tilliggende konstruksjon viste tørre forhold.

Utover dette er det kun mindre, overflatemessige forhold uten bygningsmessig betydning. Boligen fremstår samlet sett med god teknisk standard ut fra alder og observerte forhold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG
Vinduer og balkongdører er utført i treverk med 3-lags glass og utvendig aluminiums beslag. Leiligheten har entrédør med brann og lyd klassifisering. Balkongen er utført med prefabrikkert betongdekke, royalimpregnerte terrassebord og rekkverk i stål og glass.

INNVEDIG
Innvendige overflater består hovedsakelig av malte gipsvegger og himlinger, samt gulv belagt med 1-stavs eikeparkett og flislagte overflater på bad. Etasjeskiller er utført i betongkonstruksjon. Innvendige vegger er i lett bindingsverk med gipskledning. Leiligheten har innvendige dører med trekarm og formpressede speildørblader, samt listverk rundt gulv, dører og vinduer i malt utførelse.

VÅTROM
Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift. Vegger er flislagt og himling er sparklet og malt. Dusjonen har plastsluk og smøremembran som tettesjikt. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Det er foretatt hultaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at avvik kan forekomme i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN
Kjøkenet har slette malte fronter, laminat benkeplate, og er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme og sentral varmtvannsproduksjon for bygget. Vannforsyning er etablert med rør-i-rør system. Avløpsrør er av plast og ført til vertikale rørsjakter i bygget, med stakemulighet via felles tilgjengelige punkter. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg er skjult og fra byggeår, fordelt via sikringskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er ikke foretatt kontroll utover visuell observasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Det er ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet basert på visuelle observasjoner.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

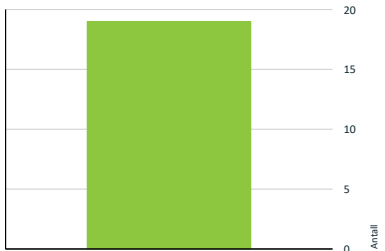
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
- Det er ikke kontrollert om dagens planløsning og bruk er i samsvar med disse.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun den aktuelle bruksenheten (leiligheten) med tilhørende bod. Bygningens fellesarealer, konstruksjoner og tekniske installasjoner som tilligger sameiet er ikke undersøkt utover det som er synlig fra leiligheten eller naturlig hører til denne.

Vurderinger av bygningsmessige forhold er basert på visuelle observasjoner uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av hultaking i tilliggende vegg mot våtrom. Skjulte konstruksjoner, rørføringer, elektriske installasjoner og tekniske føringer som ikke er synlige, er ikke kontrollert.

Opplysninger om bygget, tekniske løsninger og utførelse er basert på byggeår, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Rapporten omfatter ikke vurdering av sameiets vedlikeholdstilstand, vedtekter eller fremtidige vedlikeholdsbehov for felles bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2021

Anvendelse

Boligformål

Standard

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i betong og stål, med etasjeskillere av prefabrikkerte dekkelementer i betong. Yttervegger er utført med en kombinasjon av teglforblending, platekledning og pussede flater. Fasadene har også balkongkonstruksjoner i betong og rekkverk i metall - glass.

Taket er utført som flatt tak dekket med membran/takbelegg. Bygget har innvendig felles trapperom og heis som betjener etasjene.

Adkomst til boenhetene skjer via felles trapperom/svalganger. Vinduer og balkongdører er av treverk, 3 lags glass og utsiden beslått med aluminium. Inngangsparti og fellesarealer er utført med overflater tilpasset byggets bruk.

Bygningen inneholder flere boenheter og har felles tekniske installasjoner for vann, avløp, ventilasjon og elektrisk anlegg. Vedlikehold av byggets konstruksjoner, fasader, tak og felles installasjoner tilligger sameiet.

Vedlikehold
I eierseksjonssameier har seksjonseier vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet, mens sameiet har vedlikeholdsansvar for bygningens felles konstruksjoner, utvendige bygningsdeler og felles installasjoner. Ansvarsfordelingen kan være nærmere regulert i sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Aluminiums beslåtte vinduer av tre med 3 lags glass.

TG 1 Dører

Entrédør med trekarm og malt dørbånd. Balkongdørene er av tre med 3 lags glass og aluminiums beslått utside.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er laget av prefab betongdekke, royalimpregnerte terrassebord og rekkverk av stål - glass. Balkongen var delvis snødekket ved befaring. Synlige deler ble inspisert, men det tas forbehold om forhold som kan være skjult under snø.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte gipsflater. Gulv i oppholdsrom, kjøkken og soverom er belagt med 1-stavs eikeparkett med tilhørende malt listverk. Bad har flislagte overflater på gulv og vegger, samt malt himling. Vindus- og dørsmyg er malt utførelse. Overflatene fremstår med normal bruksiltasje ut fra alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med prefabrikkerte betongelementer. Gulvene er avrettet før legging av parkett.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med trekarm og formpressede speildørblader.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuktsikring, fall til sluk og dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv



Tilstandsrapport

Badegulvet er utført med smøremembran og fliser. Det er foretatt stikkprøvemålinger av gulvet som viser fallretning mot sluk. Forholdene er ikke kontrollert på hele gulvflaten.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Dusjonen har sluk av plast, og smøremembran som tettesjikt.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjon i leiligheten, avtrekk på bad og kjøkken er også tilkoblet dette systemet.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hultaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette, malte fronter og laminat benkeplate. Det er registrert en skapdør som er noe skjev og har behov for justering. Forholdet har ingen bygningsmessig betydning. TG 1.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator har avtrekk via det balanserte anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg med vannbåren varme. Varmtvann produseres fra sentralt varmtvannsberederanlegg for bygningen. Vannforsyning til leiligheten er etablert med rør-i-rør system, med fordelerskap plassert i boenheten. Videre fra skapet går vannrørene til sanitærutstyr på bad og kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Leiligheten har avløpsrør av plast som er ført til vertikale rørsjakter videre ned i bygget. Avløpssystemet er utført slik at staking og rensing skjer via felles tilgjengelige punkter. Det er ikke registrert egen stakeluke i leiligheten.

Ventilasjon

Det balanserte ventilasjonsaggregatet er plassert over himlingen i boden. Sameiet har avtale med en ventilasjonsentreprenør som bytter filter årlig.

Varmesentral

Boligblokken er utstyrt med fjernvarme som oppvarmingskilde.

Varmtvannstank

Leiligheten blir forsynt med varmtvann fra det sentrale varmtvannsberednings anlegget i kjelleren.

Vannbåren varme

Alle rom med unntak av bod og bad er utstyrt med vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2021. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringsskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet basert på visuelle observasjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

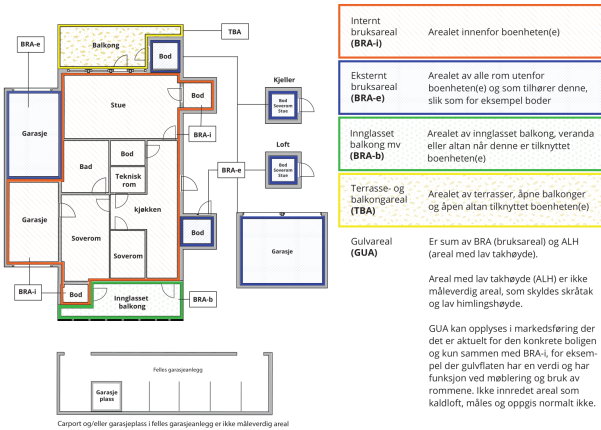
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	78			78	24
Kjeller		5		5	
SUM	78	5			24
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2, bod		
Kjeller		Kjeller bod	

Kommentar

Leiligheten er målt til 78 m² BRA-i. Bod i kjeller er målt til 4,55 m² og er avrundet til 5 m² BRA-e. Oppmålt bruksareal avviker fra tidligere oppgitte arealer. Areal et i denne rapporten er målt på stedet etter NS 3940:2023 og gjelder på måletidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er ikke kontrollert om dagens planløsning og bruk er i samsvar med disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligblokken ble ført opp for mindre enn 5 år siden.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	71	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod arealet i leiligheten er på 7m2 S-rom, øvrige deler av leiligheten er da 71 P-rom. Boden i kjelleren er ikke medtatt i P-rom, S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	364	0	56	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Rambergveien 43 B							
Hjemmelshaver							
Lærum Line							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rambergveien 43B ligger i et moderne boligområde på Kaldnes i Tønsberg Kommune. Med kort vei til butikker, skole og barnehage. Det er gode bussforbindelser i nærheten, rask adkomst til E18, og ca. 2–3 km til Tønsberg sentrum med bil. Området har også fine gang- og sykkelmuligheter og nærhet til grøntområder.

Adkomstvei

Adkomst skjer fra Tønsberg sentrum ved å kjøre over Bybrua mot Kilen, følge skilting mot Kilen-området og ta inn på Rambergveien. Derfra er det kjørevei helt frem til eiendommen med intern adkomst og parkering ved boligblokken.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet vann

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet avløp

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	18.02.2026	
3	18.02.2026	
4	18.02.2026	
5	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

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

- i) Bad, vaskerom (våtrom)

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

- Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

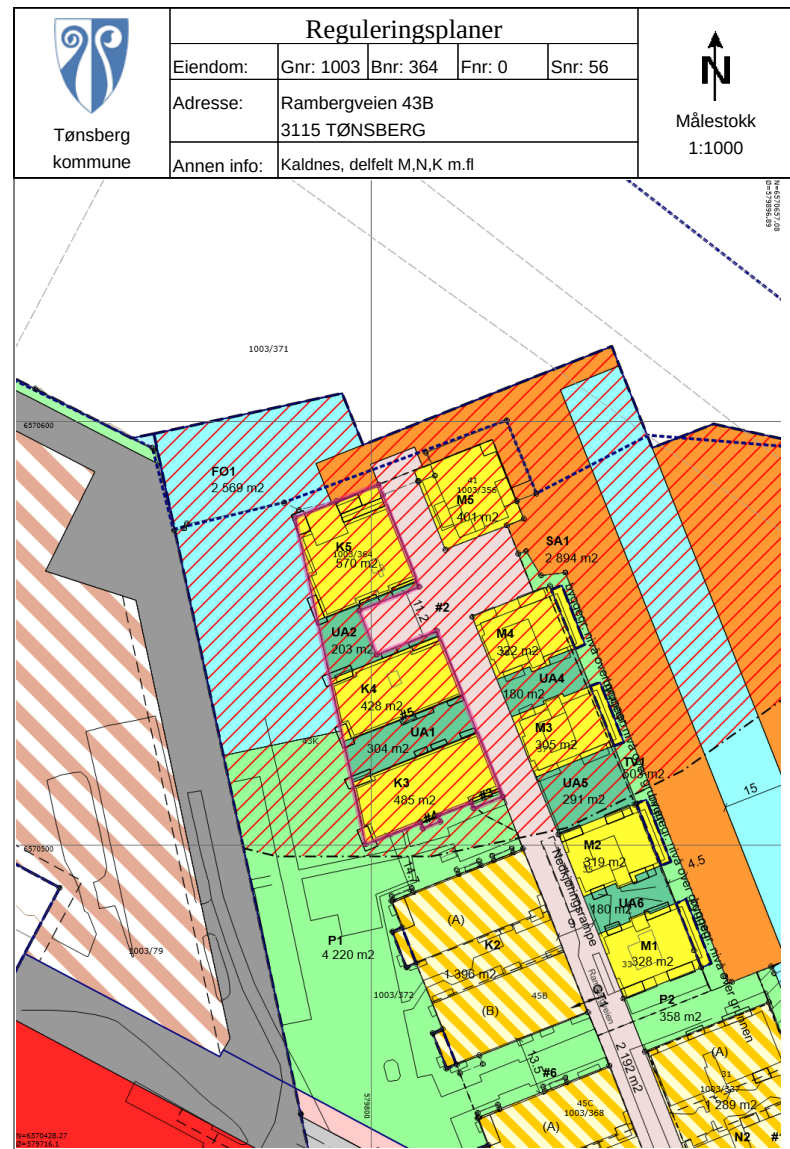
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtlikke.vendu.no/utg6869>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	RpOmråde igangsatt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Privatveg gatenavn		RpGrense		RpFormålsgrense
	Byggegrense		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	RpGrense		RpFormålsgrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålsgrense
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		Offentlig bebyggelse
	Gate m/fortau		Park		Friluftområde i sjø og vassdrag
	Annet kombinert formål		Bestemmelsesområde		Bevaring kulturmiljø
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg
	Gatetun		Gangveg/gangareal/gågate		Turveg
	Park		Friluftsområde		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Forskningskurve		Høydekurve

02.02.2026 16:12:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen

Side 2 av 2

DETALJREGULERING FOR KALDNES, DELFELT M, N, K m.fl. PLANID 0704 20110035 § 1 PLANENS HENSIKT Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse, kontor, bevertning, tjenesteyting og forretning på delfeltene K, N, M m.fl. I tillegg skal Beddingen utvikles som offentlig park og det skal legges til rette for etablering av/ videreføring av offentlig turveg langs Tørrokka. Hensikten er å ivareta allmennhetens interesser ved å ta vare på og utvikle Beddingen som offentlig bypark. I tillegg skal det legges til rette for etablering av småbåtanlegg i tilknytning til boenhetene. § 2 REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5) Området reguleres til: § 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1 og 12-7) Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (K3-K5 og M1-M5) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1-SA2) Uteoppholdsareal (UA1-UA2 og UA4-UA7) Gårdsplass (GP) Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Bolig/ kontor/ utepphold/ bevertning/ tjenesteyting/ forretning (K1, K2, N1, N2) § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2) Kjørøveg (KV) (offentlig) Torg (T) (offentlig) Gatetun (GT1 og GT2) (offentlig) Gangveg/gangareal/gågate (G) (offentlig) § 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3) Turveg (TV1-TV2) (offentlig) Park (P1 og P3) (offentlig) § 2.4 Bruk av vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 pkt. 6) Friluftsområde (FO1 og FO2) (offentlig) § 2.5 Hensynssoner (§ 11-8 jfr. § 12-6) Sikringsone – friskt (H10) Faresone – ras og skredfare (H310) Særlig angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570) § 2.6 Andre juridiske flater, linjer og punkter Parkeringsanlegg under bakken # 1 Parkeringsanlegg under bakken # 2 Terrasse og balkonger over bakken # 3 Terrasse og balkonger over bakken # 4 Terrasse og balkonger over bakken # 5 Parkeringsanlegg under bakken # 6		
Tønsberg kommune	Side 1	Bestemmelser

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering (§ 12-7, 2)
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor grense for bebyggelse.
Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Mot offentlig trafikkområde skal hoveddeler av fasadelivet ligge i formålsgrensen.

§ 3.2 Utforming av ny bebyggelse (§ 12-7, 1.)
Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre et helhetlig preg samtidig som bygningene fremstår som variasjoner over samme tema med ekspressive detaljer/ bygningsdeler.

Ny bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha flate tak

§ 3.3 Overskridelse av byggehøyde
Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, heismaskinrom, glasstak og takterrasser inntil 1,5 m over maks. byggehøyde for hvert felt.

§ 3.4 Balkonger og utkrageringer
Balkonger kan overskride byggegrensen med inntil 1,5 m fra 2. etasje over bakkeplan og oppover, dersom dette ikke er til hinder for trafikken.

For N1 tillates utkrageringer inntil 3 m utover viste byggegrenser fra 2. etasje over bakkeplan. For K3 og K4 tillates utkraging inntil 2 m fra 2. etasje over bakkeplan utover viste byggegrenser på fasadene som vender mot vest.

For K1 og K2 tillates utkraging av bygningsvolum inntil 2,5 meter fra 3. etasje over bakkeplan utover visse formålsgrensene på fasadene som vender mot vest (vertikalnivå 3). Balkonger kan overskride byggegrensene og utkragede bygningsvolum inntil 1,7 meter fra 2. etasje over bakkeplan og oppover, dersom det ikke er til hinder for trafikken. I 2. etasje på fasadene som vender mot vest tillates balkonger kraget ut inntil 2,5 meter ut over formålsgrensen.

§ 3.5 Arealbruk i 1. etasje (§12-7, 2.)
Utadrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommet skal legges på bakkeplan/ 1. etasje. Adkomst til slik virksomhet skal legges til gaterommet.

S 3.6 Felles uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7.2)
 Krav til felles uteoppholdsareal for boliger er 10 m² pr. boenhet. For felt K5 og M5 kan kravet helt eller delvis dekkes med balkonger/takkterrasser. Eventuelt redusert krav til felles uteoppholdsareal for de minste leilighetene avklares i rammesøknaden.

For K1 og K2 skal det avsettes minimum 900 m2 til felles uteoppholdsareal innenfor byggeområdene og UA7. I tillegg skal det etableres privat uteoppholdsareal på terreng, takterrasse eller balkong for alle boenheter.

§ 3.7 Skiltplan

Det skal redegjøres for fasadeskilt og reklameskilt ved at det utarbeides en egen skiltplan for hvert bygg. Skilt skal innordnes seg bygningens og anleggets arkitektoniske utforming

Tønsberg kommune
Side 2
Bestemmelser

§ 3.8 Fjernvarme (§12-7,8) Nybygg skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.		
§ 3.9 Renovasjon Renovasjonsløsninger skal være i tråd med kommunens renovasjonsregler. Plassering av renovasjonsløsninger skal vises i utomhusplanen.		
§ 3.10 Kulturminner (§ 12-7,6) Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.		
§ 3.11 Vann, avløp og overvann (§ 12-7) Utførelse av vann, vei og avløpsanlegg skal gjøres iht krav fra Bydrift jfr. inngått utbyggingsavtale.		
§ 3.12 Støy (§ 12-7, 3) Bygge- og anleggsvirksomheten skal ikke gi støy som overskrider grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging. Det tillates overskridelser av grenseverdiene med inntil 10 dB i avgrensede perioder i forbindelse med fjerning av betongplate innenfor K1 og K2. Personer som bor i boliger som får støynivå over grenseverdiene, skal tilbys alternativ innkvartering så lenge overskridelsene pågår. Det skal utarbeides en plan for støyoppfølging i anleggsfasen for K1 og K2. Dokumentet skal ha en plan for informasjon til naboer og logging av klager. Det skal vurderes om det er behov for støymålinger i anleggsperioden. Det bør presiseres når arbeidene skal gjennomføres og gis et anslag over hvor lang tid anleggsfasen vil vare og hvem som er berørt		
§ 3. 13 Grunnforhold/ forurensning (§ 12-7, 3 og 12) Det skal utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av forurensede masser på land og i sjøen.		
Det skal utarbeides en tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2, som skal godkjennes av kommunen.		
Før fjerning av betongplaten må betongen i K1 og K2 prøvetas, jf. kap. 14A i forurensningsforskriften.		
§ 3.14 Parkering (§ 12-7, 7) For boenhetene: Det skal avsettes inntil 0,5 biloppstillingsplass per boenhet. Det skal avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.		
For kontorareal: Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 75 m2 netto gulvareal.		
For forretningsareal: Det skal avsettes inntil 1 biloppstillingsplass og minimum 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 40 m2 netto gulvareal.		
Tønsberg kommune	Side 3	Bestemmelser

Antall p-plasser for biler i innendørs parkeringsanlegg i delfeltene N1-N2, M1-M5 og K1-K5 skal ikke overstige 213.

Det tillates etablert gateparkering i GT1.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

Parkering som ikke kan dekkes innenfor planområdet skal løses midlertidig på felt G og H, inntil parkeringshus på F er bygd. Parkeringshus på felt F kan dekke parkering for bebyggelse på eget felt eller andre felt på Kaldnes (jfr. plan nr. 65 215).

§ 3.15 Kotehøyde, gulv 1. etasje
Den laveste monterte vannlåsen skal ikke ligge lavere enn kote + 2.7.

§ 3.16 Sikkerhet for påkjørsler fra skip
I forbindelse med byggeområde M5 skal det etableres en konstruksjon for å sikre mot påkjørsler fra skip. Rammesøknaden skal forelegges Havnevesenet for uttalelse.

**§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG**

§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (K3- K5 og M1- M5)

K3 Maks bruksareal (BRA) = 2200 m2. Maks byggehøyde kote + 19.

K4 Maks bruksareal (BRA)= 1950 m2. Maks byggehøyde kote + 19.

K5 Maks bruksareal (BRA)= 3800 m2. Maks byggehøyde kote + 28.

M1 Maks bruksareal (BRA)= 1400 m2. Maks byggehøyde kote + 22.

M2 Maks bruksareal (BRA)= 1600 m2. Maks byggehøyde kote + 25.

M3 Maks bruksareal (BRA)= 1400 m2. Maks byggehøyde kote + 22.

M4 Maks bruksareal (BRA)= 1400 m2. Maks byggehøyde kote + 22.

M5 Maks bruksareal (BRA)= 3250 m2. Maks byggehøyde kote + 43.

§ 4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (K1)
Maks. bruksareal (BRA)= 4400. Maks byggehøyde kote + 22,5 (K1 A og K1 B).

§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (K2)
Maks. bruksareal (BRA)= 5600 m2. Maks byggehøyde kote + 22 (K2 A) og kote + 20 (K2 B).

§ 4.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (N1)
Maks. bruksareal (BRA)= 4500 m2. Maks byggehøyde kote + 23.

Tønsberg kommune Side 4 Bestemmelser

§ 4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (N2) Maks. bruksareal (BRA)= 4050 m2. Maks. byggehøyde kote + 30 (N2 A) og kote + 22,5 (N2 B).		
§ 4.6 Takterrasser Det kan tilrettelegges for uteopphold på takterrasser for boenhetene i delfelt K5 og M5 i henhold til utomhusplanen, jfr. rekkefølgebestemmelse § 10.1.		
§ 4.7 Småbåtanlegg (SA1) Området kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere. Fra M1-M4 skal det etableres en flytebrygge på minimum 2.5 m som skal være åpen for allmenn ferdsel. Det skal tinglyses rettigheter som sikrer allmennhetens ferdselsrett på flytebryggen. På bølgebryter nord for M5 skal det tinglyses rettigheter som sikrer allmennhetens ferdselsrett. Det skal tinglyses en heftelse på småbåthavnen om at båtplasser kun kan eies av hjemmelshavere innenfor den opprinnelige planavgrensningen i plan nr. 65209. Ordlyden i heftelsen skal godkjennes av Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten kommunens samtykke Innenfor området tillates etablert konstruksjon for å sikre mot påkjørsler fra skip jfr. § 3.16.		
§ 4.8 Småbåtanlegg (SA2) Området kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.		
Det skal tinglyses en heftelse på småbåthavnen om at båtplasser kun kan eies av hjemmelshavere innenfor den opprinnelige planavgrensningen i plan nr. 65209. Ordlyden i heftelsen skal godkjennes av Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten kommunens samtykke.		
§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
§ 5.1 Offentlige trafikkområder De offentlige trafikkområdene omfatter Kaldnes Allè (KV) med tilhørende gangareal og parkering, Landgangen (GT1) regulert til gatetun og torg ved Tørrdokka (T).		
§ 5.2 Gatetun (GT1 og GT2) Gatetunene skal bygges på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på forgjengernes vilkår. Fartsdempende tiltak skal innføres og det skal ikke være gjennomgående høydeforskjeller i vegens tverrprofil.		
Innenfor GT1 tillates etablert nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg (#2). Plassering av nedkjøringsrampen skal fremgå av utomhusplanen.		
§ 6 GRØNNSTRUKTUR		
§ 6.1 Offentlige arealer Følgende arealer er offentlige: Turveg (TV1-TV2) og Park (P1 og P2).		
§ 6.2 Park (P1 og P2)		
Tønsberg kommune	Side 5	Bestemmelser

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG		
§ 7.1 Offentlige arealer Følgende arealer er offentlige: FO1 og FO2.		
§ 7.2 Friluftsområde (FO1) (sjøareal utenfor Beddingen) Området skal holdes åpent for allmennheten. Det tillates ikke motorisert ferdsel. Det tillates ikke opptrekk av båter, midlertidige fortøyinger eller etablering av permanente båtplasser eller lignende. Fortøyinger og konstruksjoner som er knyttet til områdets bruk som friområde tillates.		
§ 7.3 Friluftsområde (FO2) (sjøareal i Tørrdokka) Området skal holdes åpent for allmennheten. Det er tillatt med midlertidig fortøyning.		
Båter som har publikumsrettet virksomhet (museumsbåter, båter med servering etc.) kan etableres permanent innen friområdet.		
§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER		
§ 8.1 Parkeringsanlegg # 1 under N1- N2 (inkl. boder og tekniske rom) Maks. bruksareal (BRA)= 2500 m2.		
§ 8.2 Parkeringsanlegg # 2 under K3- K5 og M1- M5 (inkl. boder og tekniske rom) Maks. bruksareal (BRA)= 5000 m2.		
§ 8.3 Terrasser og balkonger innenfor # 3 sør for K4 over bakkeplan P1 tillates.		
§ 8.4 Terrasser og balkonger innenfor # 4 sør for K4 over bakkeplan P1 tillates.		
§ 8.5 Parkeringsanlegg # 6 under K1 - K2 (inkl. boder og tekniske rom) Maks. bruksareal (BRA) = 3000 m2.		
§ 9 HENSYNSSONER		
§ 9.1 Sikringssoner - frisisikt Innenfor frisisiksonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Oppstammede trær tillates.		
§ 9.2 Faresoner – ras og skredfare Det skal ikke utføres byggetiltak i denne sonen uten at det foreligger en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen, jfr. § 10.3.		
Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.		
Tønsberg kommune	Side 6	Bestemmelser

§ 9.3 Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø
Tørrdokkas form med baugprofil skal bevares.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, 10)

1. Detaljtegninger for de offentlige trafikarealene.
2. Utomhusplan som skal vise utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, varelevering, parkering, beplantning, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering m.v. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, iht Rundskriv T-5/99B.
3. Plan for lokal overvannshåndtering og vann/ avløp
4. Kommunalteknisk avtale der ikke en utbyggingsavtale dekker kommunalteknisk område.
5. Miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av forurenkede masser på land og i sjøen.
6. Krav til takhøyde i 1. etasje innenfor delfelt K1 skal avklares, jfr. § 4.2.
7. Dokumentasjon på hvilke støytiltak/ fasadetiltak og andre avbøtende tiltak som skal gjennomføres.

Ved vurdering av evt. støyskjerm langs Kaldnesgaten og Solveien skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Dersom tiltakshaver gjennom en støyfaglig utredning kan dokumentere at kostnadene til støyisolasering eller andre avbøtende tiltak er uforholdsmessig høye, kan de fastsatte støygrensene fravikes. Ved avvik skal det legges vekt på at boenheter om mulig får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold, jfr. T-1442 pkt. 3.3.2.

1. Støyvurdering i forhold til friområdet P1 jfr. Helsedirektoratets veileder (IS-1693 "veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg") (2006/2009).
2. Geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen.

- plan for støyoppfølging i anleggsfasen
- tiltaksplan etter forurensningsloven kap. 2, godkjent av kommunen
- dokumentasjon på at områdestabilitet i henhold til gjeldende krav jfr. TEK 17 og NVE kvikkleireveileder nr. 1/2019. Kvikkleiresone innenfor planområdet skal være meldt inn til NVE for oppdatering i NVE-Atlas

Før det gis igangsettingstillatelse for N1 skal KV (kjøreveg) frem til GT1 være opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for K1 skal KV (kjøreveg) være opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse skal GT1 være opparbeidet til og med det aktuelle feltet.

Side 7

Bestemmelser

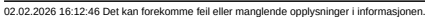
Rita Regbo
By- og arealplansje

Mindre reguleringsendring av § 10.2 (inkurie) første og tredje ledd vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 05.05.2017, UBA-sak 096/17

Endring av detaljregulering vedtatt i UPB i møte 19.11.2021, sak 21/240

Side 8

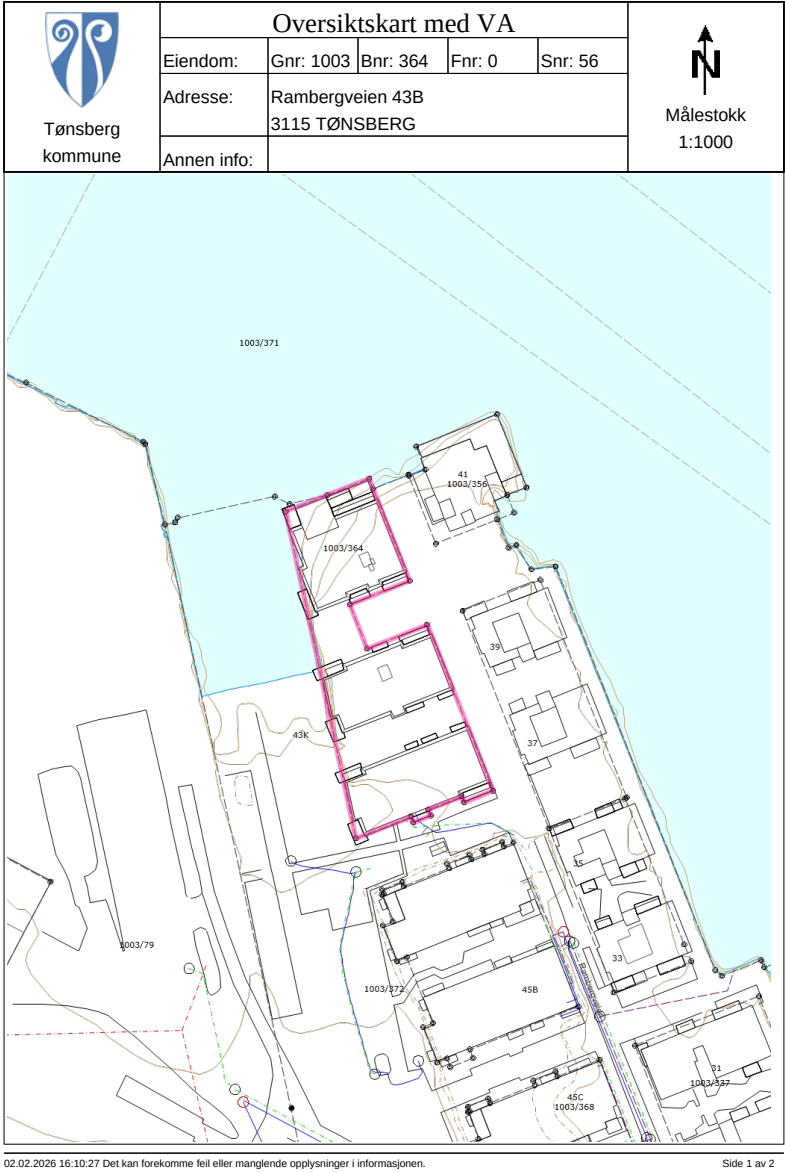
Bestemmelser



Side 1 av 2

02.02.2026 16:12:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



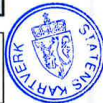
4. Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 1003, bnr 364 - Tønsberg kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eiendomsdelar slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor:

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	33	41
2	B	50	42
3	B	94	43
4	B	98	44
5	B	105	45
6	B	85	46
7	B	72	47
8	B	50	48
9	B	95	49
10	B	98	50
11	B	85	51
12	B	72	52
13	B	50	53
14	B	95	54
15	B	98	55
16	B	72	56
17	B	50	57
18	B	95	58
19	B	184	59
20	B	85	60
21	B	72	61
22	B	50	62
23	B	95	63
24	B	98	64
25	B	72	65
26	B	50	66
27	B	95	67
28	B	184	68
29	B	85	69
30	B	72	70
31	B	50	71
32	B	95	72
33	B	98	73
34	B	130	74
35	B	50	75
36	B	95	76
37	B	98	77
38	B	85	78
39	B	72	79
40	B	35	80

Sum tellere: 6467

Dato: 23/3-21
Innsenderens underskrift: Kari Anne Hoffart
Advokat



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eiendomsdelar slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor:

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	85	109
62	B	86	110
63	B	87	111
64	B	88	112
65	B	89	113
66	B	90	114
67	B	91	115
68	B	92	116
69	B	93	117
70	B	94	118
71	B	95	119
72	B	96	120
73	B	97	121
74	B	98	122
75	B	99	123
76	B	100	124
77	B	101	125
78	B	102	126
79	B	103	127
80	B	104	128
81	B	105	129
82	B	106	130
83	B	107	131
84	B	108	132

Sum tellere: 6467

Dato: 23/3-21
Innsenderens underskrift: Kari Anne Hoffart
Advokat



Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eiendomsdelar slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor:

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	85	109
62	B	86	110
63	B	87	111
64	B	88	112
65	B	89	113
66	B	90	114
67	B	91	115
68	B	92	116
69	B	93	117
70	B	94	118
71	B	95	119
72	B	96	120
73	B	97	121
74	B	98	122
75	B	99	123
76	B	100	124
77	B	101	125
78	B	102	126
79	B	103	127
80	B	104	128
81	B	105	129
82	B	106	130
83	B	107	131
84	B	108	132

Sum tellere: 6467

Dato: 23/3-21
Innsenderens underskrift: Kari Anne Hoffart
Advokat

Prosjekt: 20160 KALDNES K4
Spir Arkitekt AS
Prestboka 18, Tønsberg
Tlf: 3332 18 00, post@spir.no

Dato: 04.02.21
Sjef: SHL
Mål: 1:200
Kontroll: SvN

Prosjekt: SELVAAG BOLIG
Selveier: KALDNES K4
Kontroll: SvN

Type tegning: SEKSJONERING 4, ETG
Rambergveien 43 A, B

Tegningsnr.: A-104
Grunnplan: 1003/364

Rev.

Arkitekt: SPIR

Prosjekt: 20160 KALDNES K4

Dato: 04.02.21

Sjef: SHL

Mål: 1:200

Kontroll: SvN

Prosjekt: SELVAAG BOLIG

Selveier: KALDNES K4

Kontroll: SvN

Type tegning: SEKSJONERING 4, ETG

Rambergveien 43 A, B

Tegningsnr.: A-104

Grunnplan: 1003/364

Rev.

Arkitekt: SPIR



Attestert kopi av dok.nr. 2023/33795/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-03 09:51

Side 2 av 32

Søknad om reseksjonering

Tinglingsrekvisenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn: Tønsberg

Kommunens adresse: Postboks 2410 - 3104 Tønsberg

Kontaktperson: 02.05.2022

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn: KALDNES BRYGGE AS

Fødselsnr./Org.nr.: 971 589 019

Sameiets org.nr.: 927 506 084

Telefonnummer: 3115

Adresse: Rambergveien 10B

Postnummer: 3115

Poststed: TØNSBERG

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens navn: Tønsberg

Gårdssnr.: 1003

Brukssnr.: 364

Festnrsnr.: 364

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer: Se Vedlegg 4

Navn: Se Vedlegg 4

Dagens eierandel (oppgis som brøk):

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
54	B	75	B
56	B	76	B
63	B	53	B
65	B	56	B
72	B	56	B
76	B	40	B
87	B	28	B
88	B	40	B

Sum tellere: 6467

Dato: 11.2022

Innsenderens underskrift: Erich Alexander Selvaag Holte

Øystein Klungland

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

- Tilleggsareal bygning (bod) tilhørende 54 overføres som tilleggsareal til seksjon 87
- Tilleggsareal bygning (bod) tilhørende 56 overføres som tilleggsareal til seksjon 88
- Tilleggsareal bygning (bod) tilhørende 65 overføres som tilleggsareal til seksjon 63
- Tilleggsareal bygning (bod) tilhørende 72 overføres som tilleggsareal til seksjon 76
- Tilleggsareal bygning (bod) tilhørende 76 overføres som tilleggsareal til seksjon 72
- Tilleggsareal bygning (bod) tilhørende 87 overføres som tilleggsareal til seksjon 54
- Tilleggsareal bygning (bod) tilhørende 88 overføres som tilleggsareal til seksjon 56

Ingen endring av brøk.

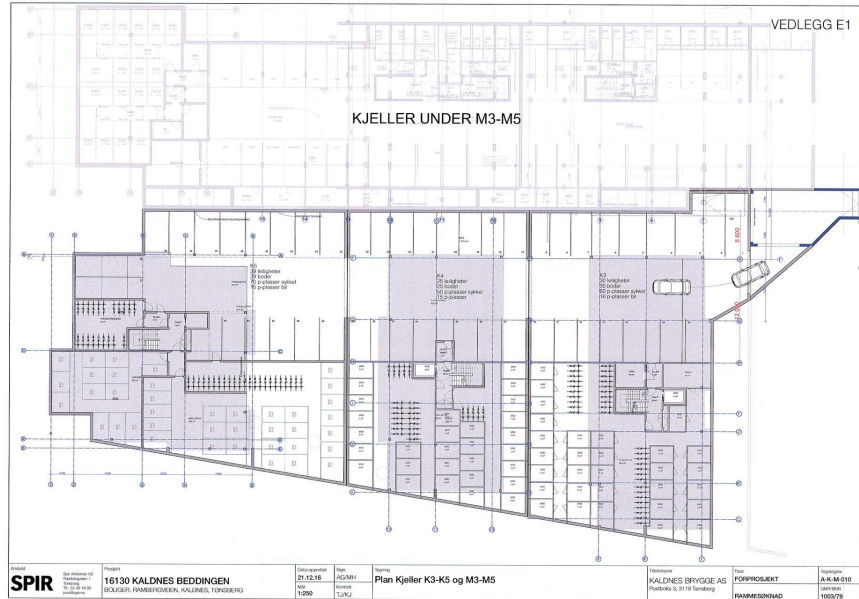
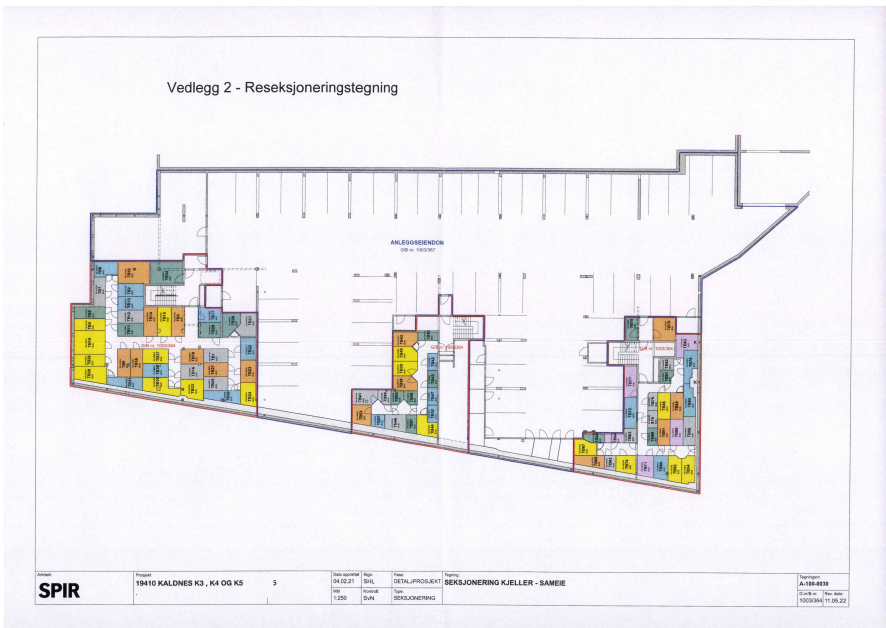
6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato: 10.11.2022
Innsendingsunderskrift: Ench Alexander Selvaag Holte
Fastslått av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering
Øystein Klungland



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

Deres ref.: 28260034 . Vår ref.: 3331-1-40404 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Beddingen
Organisasjonsnr: 927506084
Seksjonseier: Lærum, Line
Medeier:
Leilighetsnummer: 40404
Adresse: Rambergveien 43 B, 3115 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 56
Gnr: 1003
Bnr: 364

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7959558.
- 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 flyttmelding på min side <https://www.eviny.no/logne> Tønsberg kommune fakturerer direkte hver seksjonseier for kommunaleavgifter. Styret skal også ha melding om eierskifte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 941,72,-
Herav:

Etterslep: TV/internett	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	544,00	40,00 fra 01.04.2026
Felleskostnader	2 397,72	584,00 fra 01.03.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	469,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 902,-

VEDTEKTER

for

Sameiet Beddingen, org. nr. 927 506 084

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret på årsmøte 25. mars 2022, sist endret 24.mars 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Beddingen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.04.21.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 92 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1003 bnr 364 i Tønsberg kommune.

(2) 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 seksjoneringsøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne eier 46 parkeringsplasser i anleggseiendom. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter. Styret i Sameiet Beddingen er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendommen, med mindre de ideelle eierne i anleggseiendommen velger sitt eget styre og ivaretar dette selv. Kostnadene til anleggseiendommen skal dekkes av de som eier og bruker eiendommen.

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, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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, sikringskap 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 hæverk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne 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.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkeleien som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdselsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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 i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

(3) Seksjonseierne forpliktet 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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.

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

(3) 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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket 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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11. Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av anleggseiendom (parkering)

Parkeringsplasser og boder for «Beddingen» er fradelt og organisert i egen anleggseiendom. Anleggseiendommen er et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Utbygger har fastsatt egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om styre, sameiermøte, drift/vedlikehold, kostnadsdekning, bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Beddingen er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendommen, med mindre de ideelle eierne i anleggseiendommen velger sitt eget styre og ivaretar dette selv. Kostnadene til anleggseiendommen skal dekkes av de som eier og bruker eiendommen.

12. Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

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

12-2 Endringer i vedtektene

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

12-3 Generelle plikter

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

Husordensregler for Sameiet Beddingen

Husordensreglene er et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Beddingen.

Husordensreglene er vedtatt på årsmøtet 22-25 mars 2022.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre.

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

§2. Overdragelse og utleie av leilighet

Opplysning om ny eier eller leietaker meldes skriftlig til beddingen@styrerommet.no før innflytting finner sted. Utleier skal registrere leietager i Vibbo og oppfordre leietager til å sette på varsling via E-post og SMS her. Utleier er ansvarlig for at leietaker informeres om og følger gjeldene vedtekter og husregler.

§3. Ro i leiligheten

Det skal tas hensyn til andre beboere når det gjelder lyd og støynivå. Som hovedregel skal det være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

§ 4. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Bruk to eller tre poser til matavfall. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§5. Renhold

Vaskebyrå benyttes til vask av trapper og fellesarealer. Det skal ikke stå noe i gangen/fellesarealer, dette kan hindre vasking og vil gi et rotete inntrykk. Dørmatter skal ligge inne i leiligheten.

§6. Grilling - bruk av balkong.

Det er tillatt å benytte elektrisk-/gassgrill på balkongen. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Tepper og lignende skal ikke ristes fra balkong.

§7. Balkong - likt uttrykk for hele sameiet

Vedtekten våre sier at. *Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.* Se Vibbo for mer Informasjon om hva du kan gjøre uten forhåndsgodkjenning fra styret og hva som ikke er OK.

§8. Husdyr

Husdyr er tillatt så lenge de ikke skaper sjenanse for andre sameiere. Alle husdyreiere må passe på at dyrene ikke gjør fra seg på terrasser eller i fellesområdene.

§ 9. Postkasseskilt og skilt ved dør

Sameiet har en standard på navneskilt ved dører og på postkasser som må følges for å få et helhetlig utseende. Selve dørskiltet tilhører sameiet. Det er kun folien som skiftes ut ved endringer. Se Vibbo for mer informasjon om hvordan du bestiller postkasseskilt og ber om nytt dørskilt.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BEDDINGEN

Organisasjonsnummer: 927506084

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mars kl. 09:00 til 3. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets leder - Torgny Alstad leder årsmøtet 2025

Forslag til vedtak:
Torgny Alstad er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Arild Magne Hope og Bjørnar Skinnes Hansen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39
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: 39
Antall stemmer mot vedtaket: 0
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: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 240.000
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Miljøskapende tiltak i Sameiet Beddingen

Emil Kjolner og Harald Bjerknes foreslår følgende miljøfremmende tiltak:

- 1. Montering av 3 runde grønne mosebilder i inngangspartier m/3 spotlights, kr. 49.000 ekskl. mva.
- 2. Male alle repoer i gråfarge, kr 36.000 ekskl. mva.
- 3. Montere sort/hvitt bilder i ca. format 160x100 på repo i alle etasjer, samt et mindre bilde ca 60x60 i 1. etg. og u. etasje ved begynnelsen av trapp, ca. kr 83.000 ekskl. mva. ferdig montert.

Se for øvrig Vibbo for flere detaljer.

Styrets innstilling

Årsmøtet i Sameiet Beddingen gir styret fullmakt til å iverksette følgende miljøskapende tiltak innenfor en ramme av 240.000 kroner i 2025: Innkjøp av utstyr til fellesarealene slik beskrevet på Vibbo og i årsmøtedokumentene, og lyssetting av utsmykking ved inngangspartiene. I forkant av montering males alle mørke veggflater i trappeoppgangene i en nøytral farge. Tiltaket finansieres ved bruk av oppspart egenkapital og en økning i felleskostnadene på 4 prosent i tolv måneder fra 1. juli 2025.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet i Sameiet Beddingen støtter styrets innstilling
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30
Antall stemmer mot vedtaket: 12
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Det er ikke fremmet forslag om andre kandidater til styret i Sameiet Beddingen enn de personer som i dag bekler disse vervene. Samtlige har akseptert gjenvalg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torgny Alstad (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torgny Alstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Einar Flogeland (40 stemmer)
Thormod Hansen (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Einar Flogeland
Thormod Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Bjerknes (38 stemmer)
Emil Kjolner (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Bjerknes
Emil Kjolner

Styrets årsrapport

1. Styrets arbeid

Sameiet Beddingen består av tre bygg med totalt 92 leiligheter, hvorav ca 1/3 av leilighetene er utleieleiligheter. Et garasjeanlegg med plass til 52 biler har felles nedkjøring med øvrige sameier i gatetunet.

Denne årsberetning tar for seg perioden fra ordinært årsmøte i mars 2024 og til utgangen av februar 2025. Det har siden sist årsmøte blitt avholdt 12 styremøter og ett ekstraordinært årsmøte.

Styrets årsrapport er omfattende. Rapporten gjenspeiler dermed også aktiviteten styret har hatt i denne perioden.

Det omsettes årlig flere leiligheter her på Beddingen. Det er også årlig en del nye leieforhold i og med den høye andelen utleieleiligheter. Årsrapporten er derfor også et nyttig dokument for nyinnflyttede og til de som vurderer å kjøpe leilighet her på Beddingen, slik at de kan gjøre informerte valg og få et innblikk i driften av sameiet.

2. Sammen drag

Styret vil takke alle seksjonseiere og beboere som engasjerer seg i sitt bomiljø, enten det er ved å plukke opp en henslengt tomboks, bestille og ta inn matposer, måke snø, pynte fellesarealer eller bidra med konstruktive innspill til styret.

Vårt hovedfokus har vært å opprettholde Beddingen som et veldrevet sameie med oversiktlig avtalestruktur, god økonomi og god dialog med eiere, leietakere og nabosameier.

Styret legger fortsatt ned et betydelig arbeid med reklamasjoner overfor utbygger, spesielt knyttet til sprinkleranlegg, vannlekkasje ned i garasjen og problemer med screen. Dette blir beskrevet nærmere i de enkelte punkter under.

3. Ekstraordinært årsmøte

Det ble gjennomført et ekstraordinært årsmøte i august 2024 for å få årsmøtets aksept for å gjennomføre miljø- og trivselsskapende tiltak i fellesarealene. Målsettingen var å gjennomføre ulike tiltak og elementer som kan bidra til å høyne en «opplevd høyere standard og trivsel i våre fellesarealer enn hva vi har i dag».

Det ble avgitt 52 stemmer fra de 92 stemmeberettigede seksjonseiere. Det manglet kun én stemme for at styrets forslag skulle få det nødvendige 2/3 flertall av de avgitte stemmer, som det var behov for i en slik sak. Forslaget ble dermed ikke vedtatt.

4. Vibbo / beboerinformasjon

Sameiet Beddingen benytter Vibbo.no som hovedkanal for informasjon til seksjonseiere og beboere. Administrator kan se hvor mange, men ikke hvem, som følger med på Vibbo.

Samtlige leiligheter har en eller flere beboere som er logget på Vibbo. Vibbo-appen er nok en medvirkende årsak til at svært mange leser meldingene som legges ut på Vibbo. 53 personer kan varsles på app. For å motta varsel, når det f.eks. sendes ut en dagsaktuell melding på Vibbo, oppfordres det til å benytte Vibbo-appen på mobiltelefon.

Styret mottar ukentlig en rekke henvendelser fra eiere og beboere via Vibbo, epost eller direkte kontakt. Styret forsøker i den grad det lar seg gjøre å besvare henvendelser fortløpende. I tillegg kommer det månedlig et titalls e-posthenvendelser fra leverandører, forretningsførere og andre aktører.

5. HMS - internkontroll – risiko og sårbarhet

Det er styrets ansvar å foreta systematisk sikkerhetsarbeid, herunder gjennomføre en risikoanalyse og handlingsplan for oppfølging av eventuelle avvik. Det ble utarbeidet en første versjon av risiko- og sårbarhetsanalyse på nyåret i 2024. Styret har arbeidet systematisk med å redusere sårbarhet i sameiet, spesielt med tanke på brannsikkerhet. Risiko- og sårbarhetsanalysen revideres i første halvår 2025. Styret benytter en elektronisk HMS-modul i styrerommet.no for å følge opp sikkerhetsarbeidet.

6. Brannsikring - Ny alarmanisering

Alarmanisering omfatter samspillet mellom hvordan byggene våre er konstruert med barrierer/brannceller – det tekniske utstyret og det organisatoriske når brannalarmen utløses.

Når en brann-detektor gir et varsel om mulig brann, vil det først gå en intern varsling i Beddingen før brannvesenet etter fire minutter automatisk blir varslet. Sameiet faktureres for eventuelle falske/unødvendige alarmer i de tilfeller brannvesenet rykker ut.

Nortek AS, som leverandør av brannvarslingsanlegget, ble engasjert i 2024 for ytterligere å forbedre alarmanlegget. Tidligere gikk alarmen i samtlige leiligheter i alle tre bygg, hvis detektor ble utløst i én leilighet. Nå varsles kun beboere i det bygg hvor detektor utløses. Dessuten er det foretatt noen justeringer av de detektorer som er montert nær koketopp.

Det er viktig at man bruker ventilator når man bruker platetoppen for å unngå at detektor løses ut. Utløst brann-detektor eller utløst manuell brannmelder i garasjen gir umiddelbart alarm til samtlige beboere i Beddingen og brannvesenet blir automatisk varslet uten forsinkelse. Utløses et sprinkelhode slik at vann strømmer ut, vil alarm gå i samtlige bygg.

Som en konsekvens av endret alarmanisering ble det foretatt en revidering av branninstruks for sameiet. Denne er sendt ut til alle beboere og eiere via Vibbo. Branninstruksen henger også over branntavlen ved inngangsdørene.

Siden den nye alarmaniseringen trådte i kraft, har det kunne vært et fåtall utløste brannalarmer.

Sameiet har tatt i bruk et elektronisk hjelpemiddel for overvåking og tidlig varsling av bl.a. utløste detektorer. Dette bidrar også til færre varslinger til brannvesenet.

7. Kontroll av sprinkleranlegg og brannalarmanlegg

Styret har engasjert Kontroll og Rådgivning AS for kontroll av sprinkleranlegget. Ved kontroll høsten 2023 ble det påvist flere avvik. Enkelte av avvikene var av forholdsvis alvorlig karakter, og ikke i tråd med kravspesifikasjonen. Dessuten var det for flere punkter manglende dokumentasjon.

Under kontrollen i november 2024 er det fortsatt meldt om avvik som utbygger er ansvarlig for å få rettet opp i, men de mest alvorlige manglene er rettet opp, f.eks. brannsikring av elektroskap i hver etasje i oppgangene.

Sprinkleranlegget i Beddingen går via sprinklersentralen til Signaturen der det bl.a. er montert en trykkforsterkningspumpe til 43A på grunn av høyden. Styret i Beddingen har i løpet av året hatt dialog med styret i Signaturen slik at sprinkleranlegget fungerer tilfredsstillende for begge sameiene, bl.a. med samme kontrollør og serviceleverandører.

Årskontroll og årlig service av brannalarmanlegget utføres av Nortek AS.

Det er inngått avtale med Rørlegger Olaf B. Terjesen for årlig service/vedlikehold av sprinklersentralen.

8. Screen - KvintBlendex AS

KvintBlendex som leverandør, har årlig service på samtlige screens.

Det har vært noe utfordringer med screens i byggene. Under service i oktober 2024 ble det avdekket og rettet en del feil, bl.a. utskifting av enkelte motorer. En stor andel av de feil som var meldt inn skyldes manglende batteribytte på fjernkontrollene i den enkelte leilighet, noe seksjonseier selv er ansvarlig for.

Tilførsel av elektrisitet til screens er konstruert slik at samtlige screen på en (eller flere) fasader er knyttet til kun én strømkrets. Dette gjør feilrettingsarbeidet vanskelig. Slik er det ved alle tre bygg. På sydveggen i 43A har det vært en feil som medførte at screen, i samtlige 8 etasjer, ikke fungerte. Selv om det kan se ut til at den feil som oppsto gjentatte ganger i høst har opphørt, er ikke det grunnleggende problemet løst. Styret har brukt mye tid på dialog med Selvaag/Veidekke som utbygger, KvintBlendex som leverandør av screen og Ing. Pettersen som utførende elektroinstallatør.

I tillegg er flere vindmålere feilplassert, og ikke montert i henhold til anbefalingen fra leverandør, spesielt på nordfasaden i 43A. I praksis innebærer det at screen ikke går opp, selv under kraftig vind. Dette er feilmeldt til utbygger.

9. Vannlekkasje i garasjetak

Det har gjentatt ganger vært vanninntrengning i taket ved garasjeutkjøringen. Dette er en reklamasjonssak som byggherre har tatt ansvar for. Det har vært vanskelig å lokalisere årsaken til denne vannlekkasjen. Det har vært gjort gjentatte forsøk på å finne og hindre ny lekkasje. Det er bl.a. fra taket på bygg C støpt rør i rør fra innvendig taknedløp. Det ble brukt mye tid på dette i siste halvdel av 2024. Styret takker for den tålmodighet beboere har utvist.

Vi håper feilen nå er identifisert og rettet, og styret følger fortsatt opp denne saken.

10. Luftbehandlinganlegg

Det er luftbehandlingsanlegg i samtlige leiligheter og filtre i disse anleggene må skiftes. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for at disse filtrene skiftes, men siden dette gjelder samtlige leiligheter, har sameiet foretatt felles bestilling og også dekket kostnaden for arbeidet og filtrene.

Våren 2024 ble det inngått avtale om å skifte filtre i leilighetene med Vaktmester.no

De som ikke skiftet filter høsten 2023 ble kontaktet av Vaktmester.no og filter ble skiftet våren 2024. Skifte av leverandør bidro til vesentlig kostnadsreduksjon i 2024.

En ordinær utskifting av filtre i samtlige leiligheter ble gjennomført høsten 2024. Styret retter en takk til samtlige beboere som bidro til at servicepersonell fikk tilgang til leilighetene på en smidig måte.

Utskifting av filtre i teknisk rom utføres etter avtale med Soland as.

11. Varmesentral – service

Skagerak Varmer leverandør av fjernvarme til byggene, måling av forbruk og fakturatjeneste utføres av Lyse Energiservice. Det er inngått avtale med Rørlegger Olaf B. Terjesen for årlig vedlikehold av varmesentral.

12. Energi / fjernvarme

Energioppvarming i Beddingen kommer primært fra byens fjernvarmeanlegg og forbruk av fjernvarme og varmt tappevann avregnes individuelt per leilighet. Den tilførte energi som ikke avregnes på den enkelte leilighet, belastes sameiet som umålt tappevann. Det umålte tappevannet utgjør en stor kostnad for sameiet, og styret har hatt dialog med utbygger og VVS-rådgiver knyttet til disse forholdene, uten at det er påvist feil ved anlegget.

I forbindelse med skifte av filter for ventilasjonsanlegget i leiligheten har Vaktmester.no også sjekket trykket på fjernvarmen i den enkelte leilighet.

Styret minner om at det i hver leilighet er termostater der batterier må byttes med jevne mellomrom. Selv om det via Vibbo flere ganger er informert om dette, opplever styret henvendelser om svikt i fjernvarmen som viser seg å være manglende bytte av batterier i de trådløse termostatene. Flere steder har ikke termostat stått på automatikk (bilde av sol), slik at innstilt temperatur følges til enhver tid.

Det har også vært tilfeller der leveransen av fjernvarme til enkelte leiligheter ikke har vært tilfredsstillende. Den enkelte seksjonseier har tatt kontakt med Larvik Rør, så dette er det rettet opp i.

13. Vedlikeholdsplan

Våre tre bygg er fra 2021 og det er ingen akutte vedlikeholdsbehov, men vi er klar over at det over tid vil dukke opp vedlikeholdsoppgaver utover det som gjennomføres årlig. Styret har derfor tatt i bruk en vedlikeholdsmodul i styrerommet.no til hjelp for planlegging av fremtidig vedlikehold.

14. Oppbevaringsbod

Våren 2024 ble det etablert en bod i sykkelgarasjen, bl.a. for oppbevaring av ventilasjonsfiltre og øvrige gjenstander, da det ikke er andre oppbevaringsplasser i sameiet. Styret har etter årskontroll sprinkler, tidligere fått påpakning om oppbevaring av gjenstander i rom for tekniske installasjoner, noe som ikke er tillatt. Tiltaket med å etablere en egen bod i sykkelgarasjen var dermed også et avbøtende tiltak.

15. Hovednøkkel - Master Key

Etter nøye vurdering har sameiet gått til anskaffelse av en hovednøkkel som oppbevares i låst og overvåket skap hos Vaktmester.no. Bakgrunn for at sameiet har behov for hovednøkkel er knyttet til nødvendig service og vedlikehold. Det er utarbeidet strenge retningslinjer for bruk av hovednøkkel. Privat rekvirering av nøkkel utover arbeidstid koster mer enn 3000 kroner per gang.

16. Bredbånd / TV - Telenor Norge AS

Den nye avtalen med Telenor som ble inngått høsten 2023 gir større valgfrihet for beboerne. Det har, etter det styret er kjent med, vært minimalt med tekniske problemer med signalanlegget eller andre forhold ved bredbånd/TV-signaler i Beddingen.

17. Elisikkerhet – Ing. Pettersen AS og Alt installasjon

Sameiet har avtale med Ing. Pettersen om såkalt TEGG-avtale for årlig inspeksjon av det elektriske anlegget i fellesarealer.

Alt installasjon as ble engasjert av styret i 2024 for å utføre en tredjepartskontroll - Elkontroll etter NEK 405-serien og FG-kontroll. Kontrollen avdekket enkelte avvik som nå er lukket.

18. Heis - Schindler AS – Heiskontrollen AS

Det har vært få problemer med heisene i Beddingen.

Det eksisterer avtale med heisleverandør og det gjennomføres årlig lovpålagt kontroll av heisene.

19. Vaktmester - rutiner

Sameiet har avtaler med Vaktmester.no knyttet til ukentlige inspeksjoner etter spesifisert sjekkliste. Denne sjekklisten er justert i løpet av året og den ukentlige kontrollrunden fungerer langt mer målrettet og hensiktsmessig nå enn tidligere. Vaktmester.no leverer faste rapporter der også eventuelle avvik fremkommer.

Et moderne bygg, slik som her på Beddingen, er teknisk komplisert og krever jevnlig tett oppfølging.

I tillegg utfører Vaktmester.no enkelte spesifikke oppdrag som rekvireres av styret.

20. Avfallshåndtering – Vesar / Alles
Det er fire avfallsstasjoner i vår del av Rambergveien som kan benyttes av beboere langs gatetunet. De fire sameiene ytterst i Rambergveien har ansvar for hver av de fire avfallsstasjonene. Avfallsstasjonene har de siste årene blitt rengjort årlig til en total kostnad på nærmere 120.000 kroner. Hvorav Sameiet Beddingen dekker 92/163 deler.

Beddingen har ansvar for anlegget utenfor Rambergveien 39, spesielt med tanke på å holde anlegget såpass fri for snø at det ikke skaper problemer å tømme anleggene.

Det er tidvis i den varme årstiden en utfordring med lukt og bananfluer. Det er installert ozonanlegg i avfallssystemet og vaktmester.no har nå fått inn rutine for å kontrollere at anlegget fungerer.

Det er ca 20-30 meter mellom hver avfallsstasjon. Er det fullt i en avfallskontainer oppfordres beboere til å gå de få meterne til neste avfallsstasjon for å kaste søppel, framfor at måker og rotter skal forsyne seg av avfall utenfor kontaineren.

Det er kommet klager til styret på støy fra avfallsanlegget. Styret har bedt om tilbud på en annen type lokk for å redusere støylagen. Det er også montert skilt som oppfordrer til å vise hensyn og en oppfordring om ikke å kaste flasker på sen kvelds-/nattestid.

21. Renhold i fellesarealer – Nell renhold AS

Det utføres ukentlig renhold i fellesarealer. I vinterhalvåret rengjøres det to ganger i uken. Felles bodarealer rengjøres fire ganger i året. Det skiftes også matter ved innganger fra garasjen. For bl.a. å lette renholdet er det ikke tillatt å ha dørmatter eller annet utenfor inngangsdøren til leilighetene.

22. Garasje

Det er utført maskinelt renhold av gulv i garasjen to ganger i 2024.

Det samler seg mye vann i garasjen, spesielt i vinterhalvåret. Det er nå inngått avtale med Vaktmester.no om hyppigere oppsuging av vann. Styret har vinteren 2025 innhentet flere faguttalelser på hvordan å løse fuktproblemene, som er spesielt utfordrende jo lenger inn i garasjen man kommer. Styret arbeider videre med denne problematikken.

Kjøre (garasje)-porten ble kjørt ned på vårparten og ny port måtte anskaffes. Skaden ble dekket av bileiers forsikringsselskap.

Fra sommeren 2024 er det Beddingen v/Thormod Hansen som har hovedansvar for garasjeanlegget.

23. Elbilladeanlegget i garasjen - Aneo AS

Det er tilrettelagt for elbillading ved samtlige 52 parkeringsplasser i garasjen. Ved utgangen av 2024 var det 32 ladepunkter som var knyttet til ladeanlegget. I oktober ble samtlige kunder av elbillading overført til en ny avtale med overgang fra fast beløp til en ordning med en grunnavgift og spotpris.

Etter innspill fra seksjonseier om å kjøpe oss ut av avtalen med Aneo, behandlet styret dette forslaget i oktober 2024 og vurderte det slik at den nye ordningen med spotpris måtte få virke noe tid før en evaluering av dagens ordning gjennomføres. Etter at den nye ordningen har fungert i noe tid er det på ny fremmet forslag om å vurdere ladeanlegget. Styret er nå innstilt på å starte arbeidet med å utrede konsekvensen av utkjøp av ladeanlegget.

24. Utearealer – Strandman AS

Sameiet har fast avtale med Strandman AS vedrørende stell av utearealer, bl.a. beskjæring, kontroll av vanningsanlegg og gjødsling. Sameiet brukte nærmer 1000 kroner per leilighet til vedlikehold av utearealer i 2024.

25. Vintervedlikehold

Det er Tønsberg kommune som har vintervedlikehold – brøyting og strøing av gatetunet. Så har sameiene ansvar for å holde gangarealer og søppelanleggene fri for snø. Det ble vinteren 2025 tatt initiativ til å inngå en felles avtale mellom sameiene langs gatetunet om snørydding på de arealer kommunen ikke vedlikeholder. Styret i Beddingen var positivt innstilt til dette, men enkelte av de øvrige sameiene ønsket ikke en slik felles ordning.

26. Erstatningssaker

Styret har fremmet krav om, og mottatt, erstatning for skader påført fellesarealer i sameiet. Krav er blant annet rettet til eiere av utleieleiligheter selv om eier ikke bor i leiligheten. At krav rettes mot seksjonseier av utleieleiligheter understreker det ansvar seksjonseier har.

27. Ulovlighetsoppfølring

Styret har rapportert til Tønsberg kommune en ulovlighetsoppfølring i en av eierseksjonene. Styret påla seksjonseier utbedringer som ikke er etterkommet, og var foranledningen til varselet om ulovlighetsoppfølring. Styret har engasjert OBOS-advokatene til å bistå styret slik at det påpekte forhold blir rettet.

28. Utleie / Airbnb

Anslagsvis 1/3 av leilighetene i Beddingen er utleieleiligheter, enkelte leier også ut på korttidskontrakter gjennom f.eks. Airbnb. Det har vært noe utfordringer ved enkelte av disse leieforholdene, bl.a. knyttet til støy utover natten, men styret er av den oppfatning at dette er blitt bedre. Styret minner om årsmøtevedtak fra 2022:

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

29. Verdisikring / skallsikring

Det har vært et par tilfeller av at uvedkommende har tatt seg inn i bygget og inn i bl.a. kjelleren og boder. Det er bl.a. meldt om flere stjålne sykler, og gjenstander fra boder.

Styret understreker viktigheten av å ha kontroll på nøkler/brikker, og melde fra hvis nøkler kommer på avveie. Uvedkommende kom seg også inn i det tekniske rommet der et nøkkelskap ble forsøkt brutt opp, heldigvis uten å lykkes.

Styret iverksatte en rekke tiltak som til sammen utgjorde en kostnad på nærmere 100.000 kroner. Se avsnitt Låssystemer.

Det er ikke meldt om hærverk eller tagging på sameiets bygninger.

Styret har tidligere vurdert kameraovervåking. Foruten en høy kostnad er det mange problemstillinger knyttet til personvern ved evt. innføring av kameraovervåking på privat område, selv om oppslag om kameraovervåking i seg selv kan ha en forebyggende effekt.

30. Låssystemer / Mobil-nøkkel

Etter at nøkler er kommet på avveie er det gjennomført en rekke tiltak. Det er ikke lenger mulig å benytte fysisk nøkkel ved hovedinngangsdørene nede.

Følgende dører åpnes nå med brikke eller med mobilnøkkel via appen Unloc (tidligere benevnt OBOS-nøkkel):

· Inngangsdører til byggene – 3 stk (2022)

· Ved garasjenedkjøringen (kan også bruke fjernkontroll) (2024)

· Fra garasjeanlegget inn til byggene – 3 stk (2024)

· Sykkelboden (2024)

· Fellesdører inn til bodene – 3 stk (vinter 2025 - under montering)

Det er også montert elektronisk lås til teknisk rom, med begrenset tilgang.

31. Innglassing

Våren 2024 ble 19 balkonger i sameiet innglasset, etter godkjenning fra Tønsberg kommune. Det er søkt og fått midlertidig brukstillatelse for disse.

Tønsberg kommunes tillatelse i februar 2023 har en varighet på tre år. Det innebærer at seksjonseiere som ønsker innglassing må starte prosess med innglassing innen februar 2026 uten å måtte sende ny søknad. Styret har orientert om dette via Vibbo.

32. Vannlekkasje

Det ble gjennomført tilleggspunkling i flere leiligheter knyttet til innglassing av balkonger. I den forbindelse oppsto en større vannskade i 43A og fire leiligheter ble berørt. Skaden ble regulert via sameiets forsikringsselskap og innboforsikringen til de enkelte beboere som var rammet.

33. Postkasseskilt / navnelapper

Fra 1.7. 2024 sørger sameiet for å bestille postkasseskilt. Navneskilt utenfor den enkelte leilighet og på ringepanelet ved hovedinngangsdørene blir også ordnet, slik at alle skilt har et felles og helhetlig uttrykk. Dette tiltaket var et av forslagene som kom fram knyttet til ønske om å gjennomføre miljø- og trivselstiltak. Styrets vurdering er at det etterlatte inntrykket når man går inn i byggene, er mer innbydende enn tidligere da det var mange postkasser med tape, gule lapper og annet som virket visuelt forstyrrende.

34. Inngangspartiene - belysning

Det er i løpet av året installert bedre belysning ved inngangspartiene. Belyste nummerskilt monteres vinteren 2025.

35. Slottsfjellfestivalen

Slottsfestfestivalen i juli gikk uten de store utfordringer for sameiet, sett i lys av flere titusener besøkende. Våren 2024 inviterte Slottsfjell til et nabotreff der de bl.a. orienterte om sikkerhetsopplegg og logistikkutfordringer for et så stort utendørsarrangement, bl.a. med tanke på forsøpling. Styret har ikke mottatt nevneverdig negative reaksjoner fra eierne knyttet til gjennomføring av Slottsfjellfestivalen. Men det er kommet reaksjoner til festivalens bruk av bystranda som er videreformidlet til arrangøren.

36. Nabosameier - nabolag

Det er nå seks selvstendige sameier i vår del av Rambergveien. Det er noe kontakt mellom styrene i sameiene.

Det er bl.a. etablert et «nabolag» på Vibbo der informasjon av felles interesse for alle beboere langs gatetunet publiseres. Det innebærer at den som legger ut informasjon på Vibbo må være bevisst på hvilken gruppe som benyttes. Det som bare omhandler Beddingen, bør ikke publiseres til hele nabolaget.

37. Høstseminar

Representanter fra styret deltok på høstseminaret til OBOS som ble arrangert i Tønsberg høsten 2024.

38. Avtaler

Det er gjennom året inngått og reforhandlet en rekke avtaler med leverandører.

Styret har brukt en god del ressurser på å få oversikt over behov for ulike avtaler, for å sikre forsvarlig service og vedlikehold av våre bygg. En rekke av avtalene er lovpålagte, for bl.a. å opprettholde tilfredsstillende brann- og HMS-krav.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET BEDDINGEN

Organisasjonsnummer: 927506084

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. august kl. 09:00 til 16. august kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder, Torgny Alstad til å lede det ekstraordinære årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Torgny Alstad velges til møteleder av det ekstraordinære årsmøtet.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Arild Hope og Bjørnar Skinnes Hansen velges som protokollvitner
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling

Det ekstraordinære årsmøtet godkjenner innkallingen

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46
Antall stemmer mot vedtaket: 1



Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Miljøtiltak i fellesarealer

En arbeidsgruppe nedsatt av styret i Beddingen har fremmet forslag om en rekke miljøfremmende tiltak. Forslagene er av så omfattende karakter at en beslutning om iverksettelse krever årsmøtevedtak med 2/3 flertall. Forslaget ble presentert på Vibbo 2. juni og er medio juli lest av 76 personer på Vibbo.

For å kunne realisere tiltakene innebærer forslaget en økning av felleskostnadene med 10% fra 1. oktober.

Alle oppfordres til å lese gjennom vedlegget som skisserer tiltakene.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet slutter seg til forslaget.

Forslag til vedtak:
X Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 29
Antall stemmer mot vedtaket: 19
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: To tredjedels (67%)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om tilstandsrapporten, versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
 - Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
 - Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

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

Ønsket overtagelse:

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 19.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

