

# Rambergveien 43 C

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter

## Rambergveien 43 C

Prisantydning	5 800 000
Omkostninger	156 040
Totalpris	5 956 040
Fellesutgifter	3 013 pr. mnd.
Bruksareal	76,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	71,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	5,0 m <sup>2</sup>
TBA	22,0 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	5
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 007 m <sup>2</sup>
Byggeår	2021

## Kontakt vår megler



**Benjamin Mehlum Wilhelmsen**

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

[bw@partners.no](mailto:bw@partners.no)

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





## Standard

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Entréen er utstyrt med en romslig skyvedørgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til et ryddig og praktisk inngangsparti.

Leiligheten har en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne planløsningen skaper en luftig og sosial atmosfære. Fra stuen er det utgang til en flott balkong på ca. 17 kvm, med god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster gjennom store deler av året.

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen, men er samtidig praktisk skjermet med en halvvegg som gir en naturlig inndeling av rommet. Kjøkkeninnredningen har moderne, glatte fronter og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har en funksjonell utforming som gjør det enkelt å kombinere matlaging med sosialt samvær.

Delikat og moderne bad med flislagte gulv og vegger. Badet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er oppført etter TEK17 og fremstår som moderne, praktisk og lettstelt.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt direkte utgang til egen balkong på ca. 6 kvm. Det andre soverommet er romslig, har en flott skyvedørgarderobe og byr på gode mengder naturlig lys.

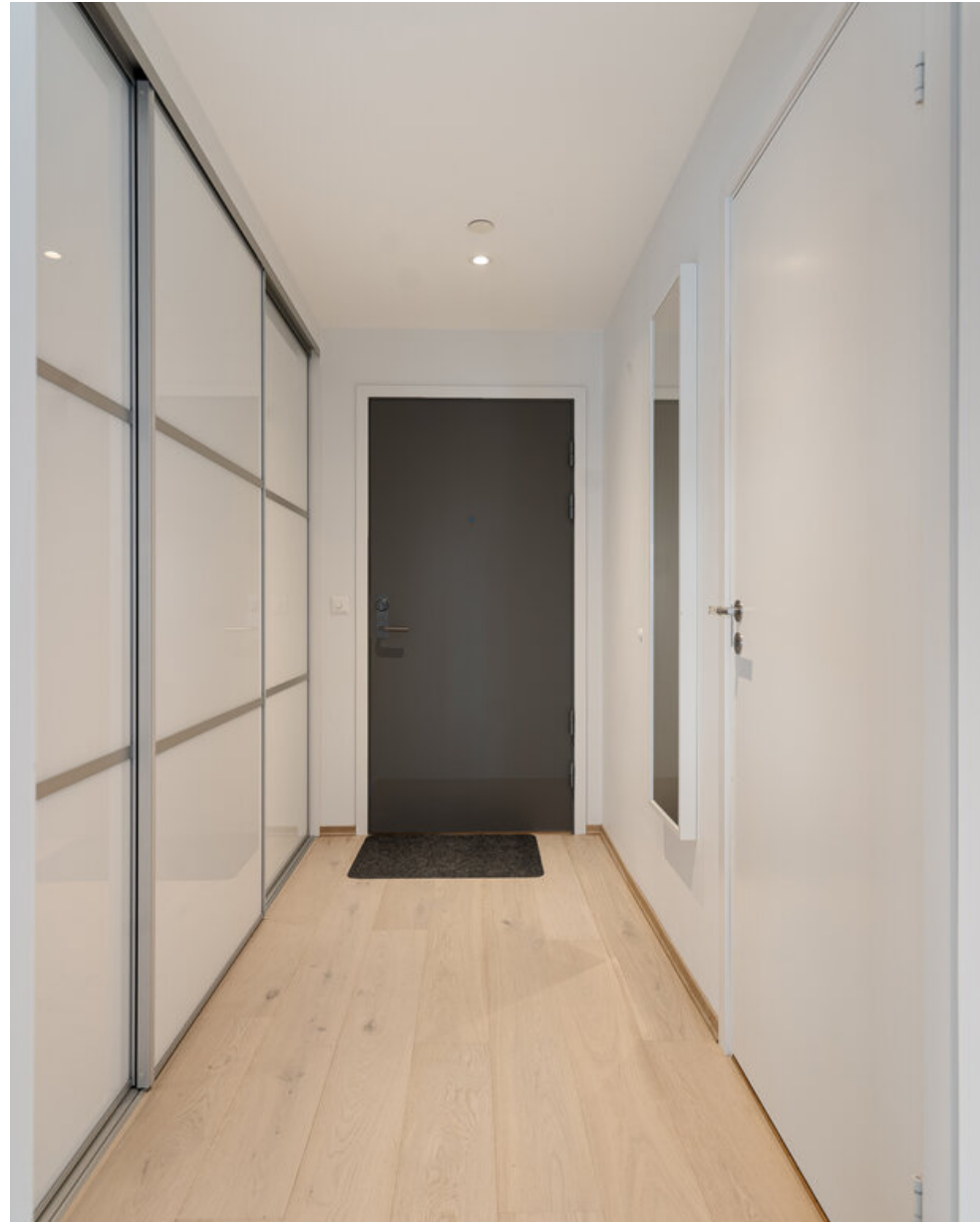














## Beliggenhet

Bo med sjøen rett utenfor døren. Virkelig nydelig beliggende rett i nærheten av vannkanten - dette må bare oppleves!

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 til Oseberg Kulturhus kan det rike kulturlivet besøkes, lokkende kaféer 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. Kaldnes Brygge har de siste årene blitt et sted hvor flere kunstnere, fotografer og musikere er samlet. 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. I tillegg ligger den populære restauranten "Kverneriet" og to andre spennende matforretninger 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 43C

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 85 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



### Offentlig transport

🚏 Kaldnes Linje 116A, 116B	6 min ⚡ 0.4 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	18 min ⚡ 1.4 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⚡

### Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	15 min ⚡ 1.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

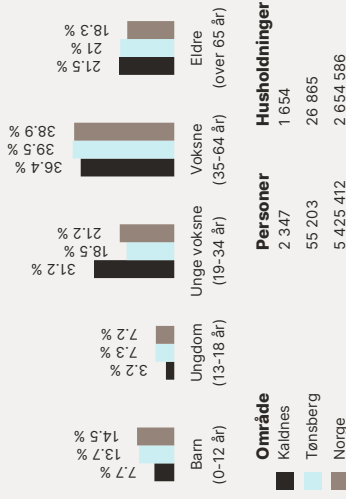
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	12 min ⚡ 1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 119 barn	19 min ⚡ 1.6 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	19 min ⚡ 1.6 km

### Dagligvare

Spør Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	4 min ⚡ 0.3 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	9 min ⚡ 0.8 km



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

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



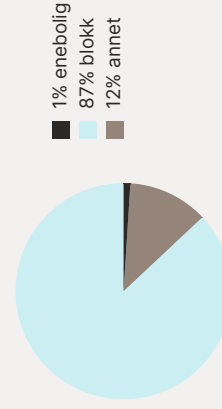
Gateparkering

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



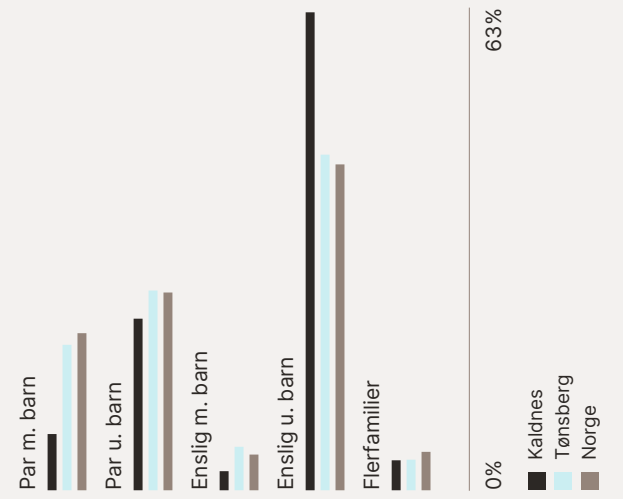
### Varer/Tjenester

🚗 Foyn Senteret	10 min ⚡
🏪 Apotek 1 Løven Tønsberg	10 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

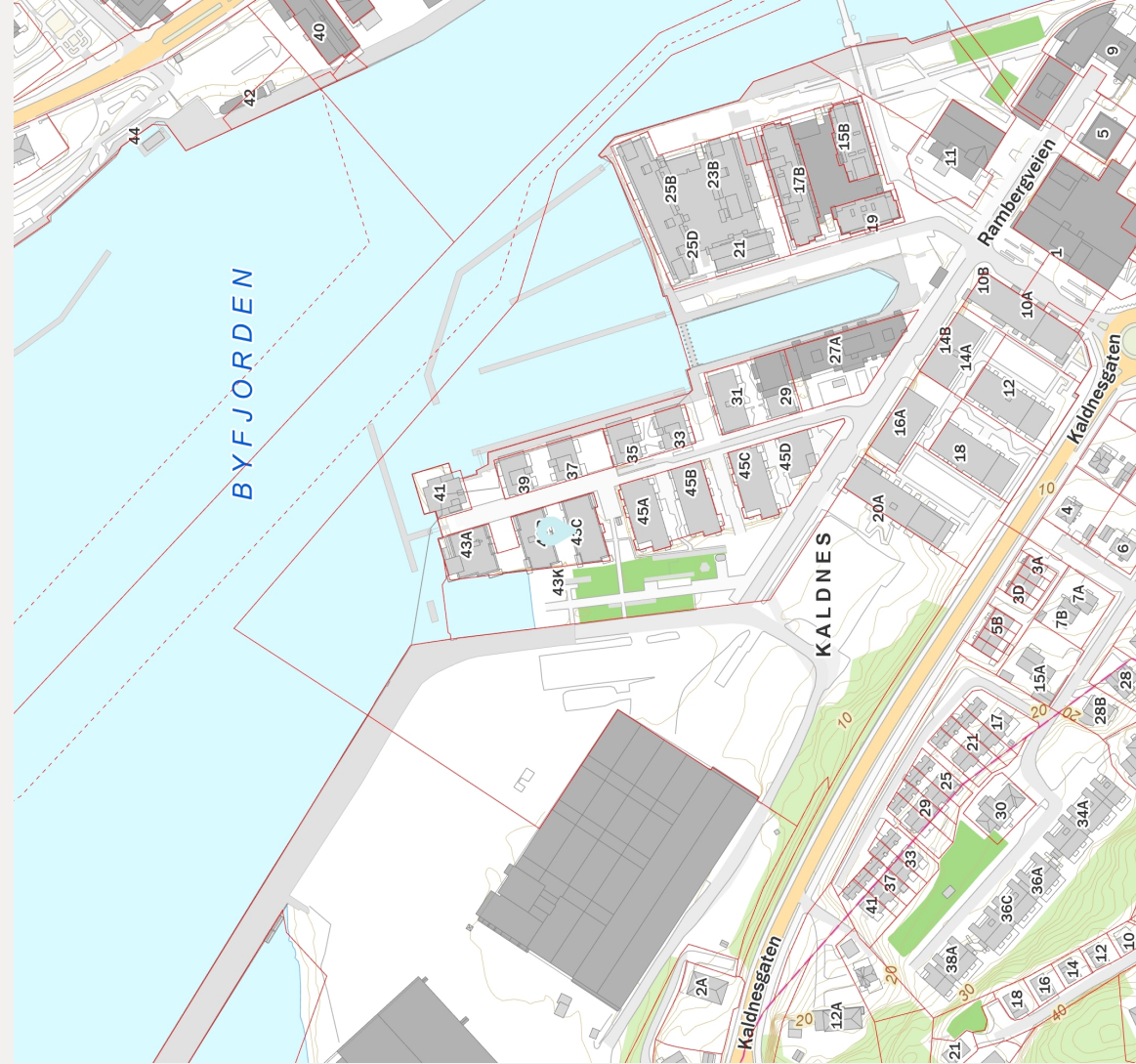
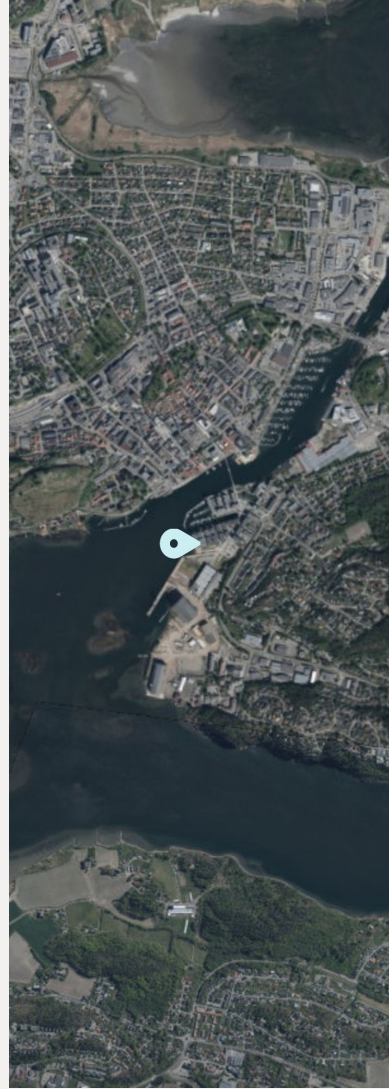


### Sivilstand

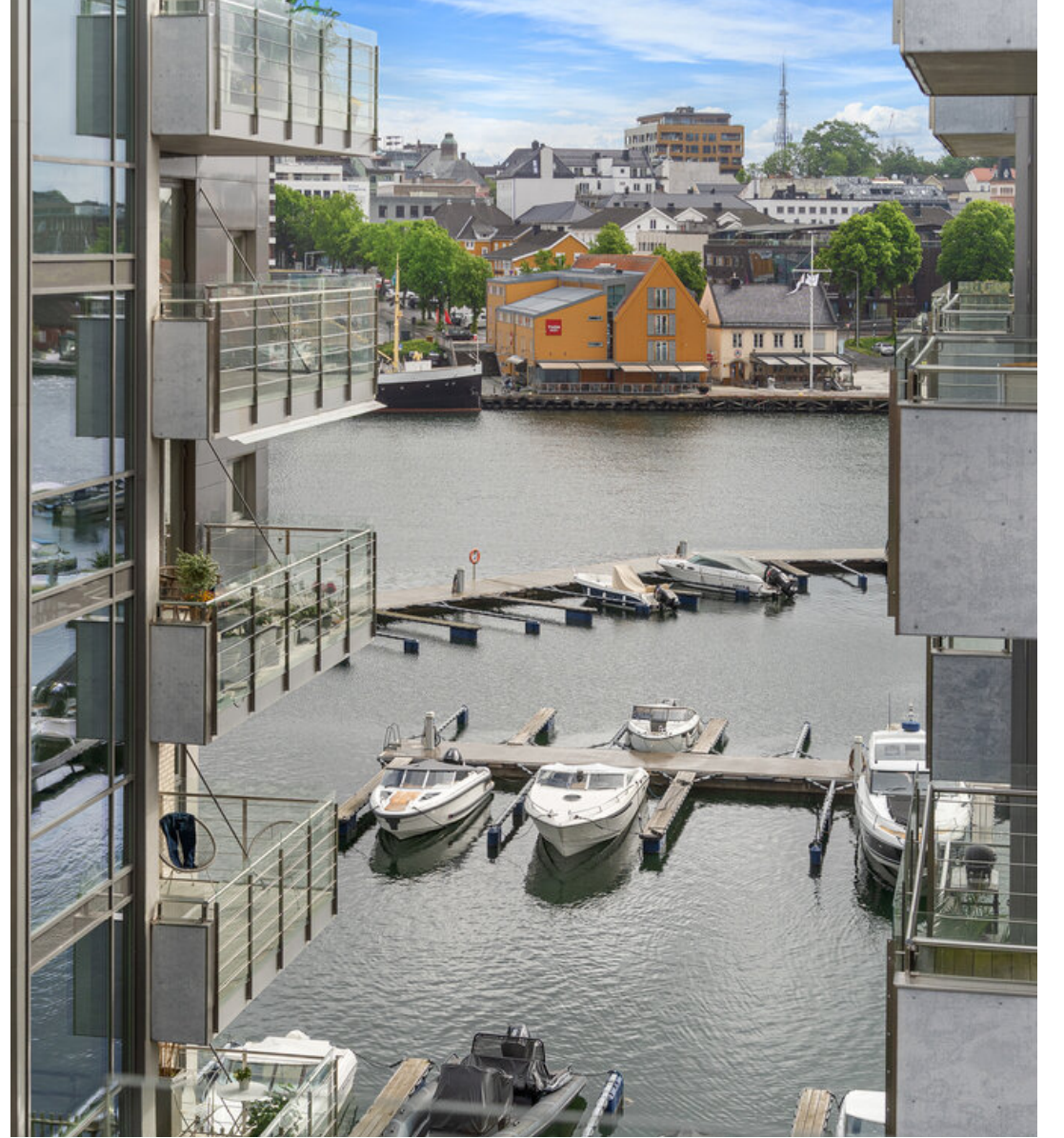
Sivilstand	Kaldnes	Tønsberg	Norge
Gift	26%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	16%	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%	4%



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



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





## Innhold

5. etasje med entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.  
Bod og parkeringsplass i felles garasjekjeller.

BRA 76,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 71,0 m<sup>2</sup>

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

TBA 22,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 76,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 71,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m<sup>2</sup>

## 5. etasje:

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod i felleskjeller.  
TBA: 22 m<sup>2</sup>.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 05.06.2026, utført av takstmann Robin Klæstad. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Uteområde

Leiligheten disponerer to flotte balkonger som gir gode muligheter for å nyte både morgen- og kveldssol. Hovedbalkongen på ca. 17 kvm har adkomst fra stuen og byr på god plass til både sittegruppe, grill og hyggelige sammenkomster. Fra hovedsoverommet er det utgang til en egen balkong på ca. 6 kvm, perfekt for en rolig morgenkaffe eller en stille stund i solen.

Balkongene har moderne glassrekkverk som gir et åpent uttrykk og lar utsikten og omgivelsene komme til sin rett. Her bor du med sjøen og den populære bryggepromenaden like utenfor døren, omgitt av flotte uteområder og et levende nærmiljø.

## Adkomst

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

## Parkering

Det medfølger én parkeringsplass (med el-billader) i felles garasjeanlegg.

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

## Byggemåte

Utvendig

Balkonger med bordgulv og glassrekkverk. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører er i treverk beslått med aluminium med 3-lags glass. Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.

Innvendig

Gulvet er av parkett. Innvendig har vegger malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater. Det er observert mindre riss i overflater ved overgang mellom vegg og himling, samt i overgang mellom gips- og betongoverflater. Rissene vurderes som overflatemessige og kan være relatert til mindre bevegelser i materialovergangene.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Våtrom

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang/entre mot toalett, uten å påvise unormale forhold. Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv. Det er fall på hele gulvet, med nedsenket dusjsone. Høydeforskjellen fra toppen av slukrist til topp flis ved dørterskelen er 40 mm. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Våtrommet har balansert ventilasjon.

Kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tekniske installasjoner

Det elektriske anlegget er installert i 2021. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap. Det er balansert ventilasjon. Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bad, som har elektriske varmekabler Det er sentral varmtvannsberedning.

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

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Balkongdører.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger.

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

- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Bytte av trykkpumpe. Dette var reklamasjon.
- Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag: Det er en sporadisk feil på utvendige screens hvor sikringen går og dette er et problem som har vært diskutert med leverandør og diverse utbedringer er utført. Jeg tror ikke denne saken er avsluttet, selv om screens virker å fungere som normalt.
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart: Gulvet ble byttet i hele leiligheten i 2024 etter reklamasjon om sprekker i parkettplankene.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Robin Klæstad, datert 10.06.2026.

#### Tomt

Denne tomten er felleseiet - 2007,00 kvm.

Denne matrikkelenhet har 2/115 andel i GBNR. 1003/367 i Tønsberg kommune.

#### 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk - balkong mot syd er noe utvidet sammenlignet med tegninger.

#### Adgang til utleie

Selger opplyser at leiligheten p.t. er utleid for kr. 20 000,- pr. mnd. Oppsigelsestid på 3 måneder.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bad, som har elektriske varmekabler. Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 10 000 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. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 800 000,-

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

145 000,00,- (Dokumentavgift)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

5 956 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

#### Felleskostnader

Kr. 3 013,- pr. mnd.

Herav:  
Garasje kr. 220,-  
TV/internett kr. 584,-  
Felleskostnader kr. 2 209,-

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

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 10 636,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor - inkl. i felleskostnader pr. mnd.  
Alarm 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. 10 054,- pr. 31.12.2025.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 100 948,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 4 403 790,00.  
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 i sameiet er Torgny Alstad

Sameiet består av 92 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 70/6467.

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.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat avstemmes opp mot egenkapitalen (negativt resultat grunnet bl.a. skallsikring, elektroarbeid og miljøfremmende tiltak).
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000,-.

Se vedlagte årsrapport for oversikt over styrets arbeid i 2025/2026. Det har bl.a. vært utfordringer med screens i byggene, hovedsakelig knyttet til jordfeil.

Styret arbeider videre utover i 2026 for å få fram en helhetlig plan som sikrer en varig løsning slik at sameiet kan ha tillit til at leveransen innehar elektrofaglig kvalitet for hele anlegget.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisentr. 7959558.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser: Driftsinntekter kr. 2 865 125,-  
Driftskostnader kr. 3 242 884,-  
Årsresultat kr. -337 584,-

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

#### Vedtakter 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, ras- og skredfare, trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser og uteoppholdsareal med plannavn "Kaldnes, delfelt M, N, K med flere", 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, forhold som skal avklares og belyses, ras- og skredfare samt veg – nåværende.

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

Kaldnes er et område under utvikling og det planlegges utbygging av nye byggetrinn. 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 bompengειnnkrevning fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over 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.

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 matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeplate og komfyr på kjøkken samt el-billader.

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

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

### Boligkjøperforsikring

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

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

### Budgivning

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

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. Eiendomsmevlingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

#### Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### 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 Petter Dybdahl og Bente Faber Dybdahl.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rambergveien 43 C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 364, snr. 89 i Tønsberg. Sameiebrøk: 70/6467.

Vårt oppdragsnummer er 28260224.

#### Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 19 900,00  
Oppgjørshonorar: 7 900,00  
Garantiforsikring: 3 900,00  
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00  
Utløpsgebyr: 4 990,00  
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 115 630,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:  
Eierskiftegebyr forretningsfører- pris varierer 6 725,00  
Foto standard 5 700,00  
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00  
Opplysningspakke kommunen 4 000,00  
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00  
Takstmann ca. 7 000,00  
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00  
Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 28 920,-.  
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.  
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 144 550,-.

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, markedsplan 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 Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

**Dato**

11.06.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Rambergveien 43 C, 3115 TØNSBERG

03. Jun 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Rambergveien 43 C	Rambergveien 43 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
<p>Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p> <p>Når kjøpte du boligen?</p> <p>Boligen ble overtatt sep 2021</p> <p>Har du selv bodd i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p> <p>Har du kjennskap til feil it eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.</p>

Informasjon om selger
<p>Selger</p> <p>Dybdahl, Petter</p> <p>Selger</p> <p>Dybdahl, Bente Faber</p>

Forbehold
<p>Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpet.</p> <p>Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.</p> <p>Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.</p>

Våtrom
--------

Side 1

1	<p>Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
2	<p>Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Tak, yttervegg og fasade	
3	<p>Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
4	<p>I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Kjeller	
5	<p>Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
6	<p>Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>
7	<p>Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
8	<p>Er det utført arbeid med drenering?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Elektrisitet	
9	<p>Har det vært feil på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
10	<p>Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Rør
-----

Side 3

11	<p>Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
12	<p>Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
13	<p>Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Ventilasjon og oppvarming	
14	<p>Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
15	<p>Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget</p> <p>Bytte av trykkpump. Dette var reklamasjon</p>
16	<p>Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Skjevheter og sprekker	
17	<p>Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
18	<p>Har det vært feil eller gjort endringer på lister eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Sopp og skadedyr	
19	<p>Har det vært skadedyr i leiligheten?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
20	<p>Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
21	<p>Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Side 3

22	<p>Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
----	--

Planer og godkjenninger	
23	<p>Mangler leiligheten bruksstillatelse eller ferdigattest?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
24	<p>Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
25	<p>Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
27	<p>Er det utført radonmåling?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
28	<p>Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
29	<p>Forsviller det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
30	<p>Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.</p> <p>Det er en sporadisk feil på utvendige screens hvor sikringen går og dette er et problem som har vært diskutert med leverandør og diverse utbedringer er utført. Jeg tror ikke denne saken er avsluttet, selvom screens virker å fungere som normalt</p>

Andre opplysninger	
31	<p>Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
32	<p>Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Skriv opplysningene her:</p> <p>Gulvet ble byttet i hele leiligheten i 2024 etter reklamasjon om sprekker i parkettplankene</p>

Side 4

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



### Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Petter Dybdahl	2026-06-03	Bente Faber Dybdahl	2026-06-03
Identification		Identification	
Petter Dybdahl		Bente Faber Dybdahl	

# Tilstandsrapport



- Boligbygg med flere boenheter
- Rambergveien 43 C, 3115 TØNSBERG
- TØNSBERG kommune
- gnr. 1003, bnr. 364, snr. 89
- Andelsnummer 30503

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2026    Rapportdato: 10.06.2026    Oppdragsnr.: 21729-1049    PropCloud ref nr: OQ1169  
Autorisert foretak: Takst & Bygg AS    Sertifisert Takstingeniør: Robin Klæstad    Vår ref: Robin Klæstad



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

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

### Norsk takst

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



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

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

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

### Takst & Bygg AS

Takst & Bygg AS leverer tilstandsrapporter for bolig og eiendom gjennom medlemskap i Norsk Takst. Foretaket har byggfaglig kompetanse med bakgrunn fra tømmerfaget og byggmesterutdanning



Rapportansvarlig

Robin Klæstad  
Uavhengig Takstingeniør  
Post@takst-bygg.no  
984 64 069



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

**Hva er en tilstandsrapport?**  
En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

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

**Hva inneholder tilstandsrapporten?**  
Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskille
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggeværk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støtterummer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpere slik som hviteware • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 3 av 17

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

**TG 0**  
**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**  
**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningdelen har mindre avvik. Bygningdelen har normal slitasje, og stråktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**  
**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**  
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningdelen har vesentlige avvik. Bygningdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3**  
**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**  
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG IU**  
**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**  
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 4 av 17

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2021 med moderne standard.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

Balkonger med bordgulv og glassrekkverk.  
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.  
Balkongdører er i treverk beslått med aluminium med 3-lags glass.  
Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.

#### INNVEDIG

Gulvet er av parkett.  
Innvendig har vegger malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater.  
Det er observert mindre riss i overflater ved overgang mellom vegg og himling, samt i overgang mellom gips- og betongoverflater.  
Rissene vurderes som overflatemessige og kan være relatert til mindre bevegelser i materialovergangene.  
Innvendige dører er malte, glatte dører.

#### VÅTROM

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang/entre mot toalett, uten å påvise unormale forhold.  
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.  
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Våtrommet har plastsluk.  
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.  
Våtrommet har flislågt gulv. Det er fall på hele gulvet, med nedsenket dusjone. Høydeforskjellen fra toppen av slukrist til topp flis ved dørtersekelen er 40 mm.  
Våtrommet har påstrykningsmembran/smørremembran på vegg og gulv.  
Våtrommet har balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hviteware og annet utstyr omfatter kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det elektriske anlegget er installert i 2021.  
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.  
Det er balansert ventilasjon.  
Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bad, som har elektriske varmekabler  
Det er sentral varmtvannsberedning.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

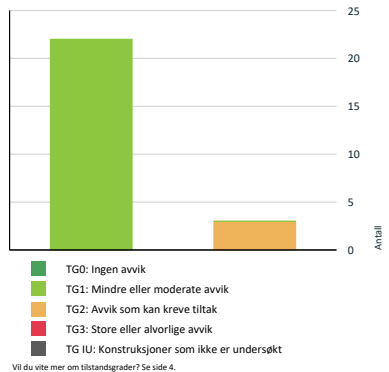
Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 5 av 17

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tilstandsgrad 2  
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Tilstandsgrad 2  
Utvendig > Balkongdører
- Tilstandsgrad 2  
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 6 av 17



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
2021

#### Kommentar

Opplysninger hentet fra matrikkelen

#### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Det er lagt nytt parkettgulv. I følge eier.
2025	Modernisering	Det er gjort tiltak på/skiftet ut trykk-pumpe for vannbåren varme. I følge eier.

### UTVENDIG

#### 10.2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

##### Beskrivelse

Utvendig er det trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.

Årstall: 2021

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

##### Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

Et åpningsvindu i stue har avvik i åpne- og lukkemekanismen og har behov for justering eller utbedring. Eier opplyser at det er igangsatt en prosess for å utbedre forholdet.

#### 10.1 Ytterdører

##### Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2021

#### 10.2 Balkongdører

##### Beskrivelse

Balkongdører er i treverk beslått med aluminium med 3-lags glass.

Årstall: 2021

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

##### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Balkongdør i stue tar i karm og har behov for justering



## Tilstandsrapport

#### 10.1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

##### Beskrivelse

Balkonger med bordgulv og glassrekkverk.

Årstall: 2021

### INNVENDIG

#### 10.1 Overflater - gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Årstall: 2024

#### 10.2 Overflater - vegger og himlinger

##### Beskrivelse

Innvendig har vegger malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater.

Årstall: 2021

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Rissene vurderes som overflatemessige og kan skyldes mindre bevegelser ved uttørking. Lokal utbedring må påregnes.

#### 10.1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

#### 10.1 Skadedyr og fuktrevende insekter

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### 10.1 Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.

Årstall: 2021

#### ETASJE > BAD

##### 10.1 Dokumentasjon for våtrom



## Tilstandsrapport

#### ETASJE > BAD

##### 10.1 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2021

#### ETASJE > BAD

##### 10.1 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Det er fall på hele gulvet, med nedsenket dusjsone. Høydeforskjellen fra toppen av slukrist til topp flis ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2021

#### ETASJE > BAD

##### 10.1 Type vannrett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

##### Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2021

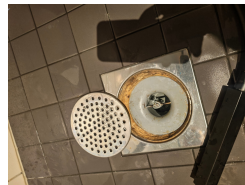
#### ETASJE > BAD

##### 10.1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

##### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2021



#### ETASJE > BAD

##### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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



## Tilstandsrapport

Årstall: 2021

#### ETASJE > BAD

##### 10.1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2021

#### ETASJE > BAD

##### 10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang/entre mot toalett, uten å påvise unormale forhold.



### KJØKKEN

#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 10.1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitvarer og annet utstyr omfatter kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021

#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 10.1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2021

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 10.1 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

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

Årstall: 2021



### TO 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

Årstall: 2021

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2021

### TO 1 Varmtvannsbereider/tank

#### Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsbereidning.

Årstall: 2021

### TO 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

#### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bad, som har elektriske varmekabler

Årstall: 2021

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

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

Oppdragsnr.: 21729-1049

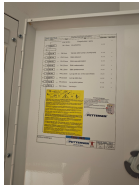
Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 11 av 17

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget er installert i 2021.



### TO 1 Branntekniske forhold



Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 12 av 17

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

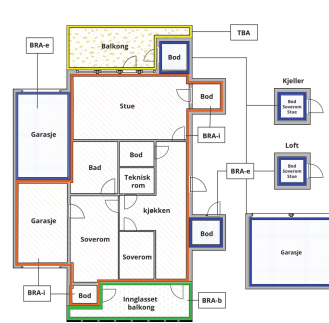
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Areal innenfor boenhete(n)e

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

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e

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

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

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



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

### Areal 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 byggeteknik 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 fastsatt tid.

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 13 av 17

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	5		76	22
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>5</b>			<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

### Kommentar

Leiligheten er tildelt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader. Leiligheten er tildelt en bod i kjeller på ca 4,95m<sup>2</sup>. Leiligheten har to balkonger på ca 16,65m<sup>2</sup> og ca 5,79m<sup>2</sup>.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Etter tegninger hentet fra kommunen, merket med "Forprosjekt" og rammesøknad datert 21.12.2016, er balkong mot syd utvidet og flyttet til tilnærmet lik utførelse som tegnet løsning i plan 2.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Byttet parkettgulv og utført noe arbeid i fordelerskap.

Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 14 av 17

Rambergveien 43 C, 3115 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 364  
3905 TØNSBERG

Takst & Bygg AS  
Sløyfeveien 4K  
3120 NØTTERØY



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Robin Klæstad	Takstingenør
	Petter Dybdahl	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	364		89	501 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Rambergveien 43 C

#### Hjemmelshaver

Dybdahl Bente Faber, Dybdahl Petter

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0503/Sameiet Beddingen	927506084	H0503	OBOS Eiendomsforvaltning AS	OBOS Eiendomsforvaltning AS

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue
30503	432	10 054

### Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		1 307 410	Samlet innskuddskapital: 0
Kortsiktig gjeld (-)	-	372 703	Langsiktig gjeld (+): + 0
Disponible midler:		934 707	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 0

#### Kommentar

Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 15 av 17

Rambergveien 43 C, 3115 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 364  
3905 TØNSBERG

Takst & Bygg AS  
Sløyfeveien 4K  
3120 NØTTERØY



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kaldnes Brygge i Tønsberg kommune, i et sjønaert og sentralt bolligområde med kort gangavstand til sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7959558			

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 16 av 17

Rambergveien 43 C, 3115 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 364  
3905 TØNSBERG

Takst & Bygg AS  
Sløyfeveien 4K  
3120 NØTTERØY



## Tilstandsrapportens avgrensninger

#### Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

#### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

#### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personikkerhet slik som brann og rømningsvei.

#### Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Vtterak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overall.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 21729-1049

Befaringsdato: 05.06.2026

Side: 17 av 17

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøye vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

#### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

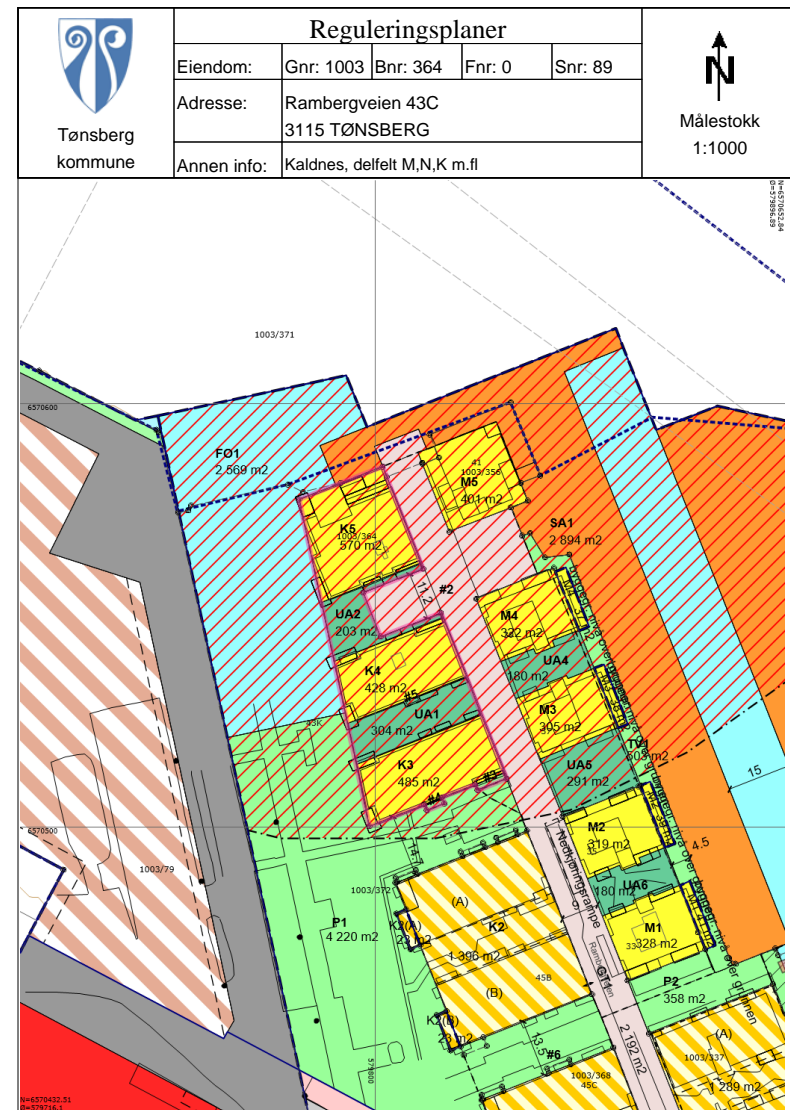
#### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundet til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	RpOmråde igangsatt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.		Gateløys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Privatveg gatenavn		RpGrense		RpFormålgrense
	Byggegrense		Boligbebyggelse, blokker		Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	RpFormålgrense		RpBestemmelseGrense		Avkjørsel
	Byggegrense		Måle- og avstandslinje		Offentlig bebyggelse
	Gate m/fortau		Park		Friområde i sjø og vassdrag
	Annet kombinert formål		Bestemmelsesområde		Bevaring kulturmiljø
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse, blokker		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Uteoppholdsarealer		Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser		Kjøreveg
	Gatetun		Gangveg, gangareal eller gågate		Turveg
	Park		Friluftsområde		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Forsenkingskurve		Høydekurve

**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 Tørrdokka. 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-UA7)  
 Gårdsplass (GP)  
 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål:  
 Bolig/ kontor/ uteopphold/ bevertning/ tjenesteyting/ forretning (K1, K2, N1, N2)

**§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)**  
 Kjøreveg (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 og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 pkt. 6)**  
 Friluftsområde (FO1 og FO2) (offentlig)

**§ 2.5 Hensynssoner (§ 11-8 jfr. § 12-6)**  
 Sikringsone – friskt (H140)  
 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 utkranger**  
 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 utkranger inntil 3 m utover viste byggegrenser fra 2. etasje over bakkeplan. For K3 og K4 tillates utkranger inntil 2 m fra 2. etasje over bakkeplan utover viste byggegrenser på fasadene som vender mot vest.

For K1 og K2 tillates utkranger av bygningsvolum inntil 2,5 meter fra 3. etasje over bakkeplan utover viste formålsgrenser på fasadene som vender mot vest (vertikalnivå 3). Balkonger kan overskride byggegrensene og utkragede bygningsvolum med 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.

**§ 3.6 Felles uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7.2)**  
 Krav til felles uteoppholdsareal for boliger er 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. For felt K5 og M5 kan kravet helt eller delvis dekkes med balkonger/ takterrasser. Eventuelt redusert krav til felles uteoppholdsareal for de minste leilighetene avklares i rammesøknaden.

For K1 og K2 skal det avsettes minimum 900 m<sup>2</sup> 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 ihht 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 støyppfølging i anleggsfasen for K1 og K2. Dokumentet skal ha en plan for informasjon til naboer og loggføring 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

Park P1 (Beddingen) og P2 skal opparbeides som urban park og tilrettelegges som uteoppholdsareal for barn og unge ihht kvalitetskravene i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel pkt 3.3. For K1 (A) og K2 (B) tillates markterrasser på P1.

Opparbeidelsen skal fremgå av utomhusplanen.

## § 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 - frisikt

Innenfor frisiktsonen 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

Det skal gjennomføres utvidet / uavhengig kontroll av den geotekniske prosjekteringen.

### § 9.3 Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø

Tørrdokkas form med baugprofil skal bevares.

### § 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, 10)

#### § 10.1 Rammesøknad

Før det gis rammetillatelse innenfor hvert delfelt skal følgende foreligge:

1. Detaljtegninger for de offentlige trafikkearealer.
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, ihht 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 forurensete 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.

#### § 10.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes

Ved vurdering av evt. støyskjerm langs Kaldnesgaten og Solveien skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Dersom tiltakshaver gjennom en støytavgift utredning kan dokumentere at kostnadene til støyisolerings 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.

#### § 10.3 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende utredninger foreligge:

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.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor K1 og K2 skal følgende foreligge:

- 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. Kvikkleiresoner innenfor planområdet skal være meldt inn til NVE for oppdatering i NVE-Atlas

#### Offentlige trafikkområder

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.

Tønsberg kommune Side 7 Bestemmelser

#### Byggeområder

Før det gis igangsettingstillatelse for K5 og M5 skal det foreligge en særskilt ROS-analyse knyttet til vindforhold og fremtidig vindhastigheter.

#### Offentlig friområde (Beddingen)

Før det gis igangsettingstillatelse for K2-K5 skal Beddingen (P1) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for N2 skal deler av Beddingen (P1) gis en midlertidig opparbeidelse som uteoppholdsareal i påvente av utbyggingen av K2-K5.

#### Turveg (TV1) ved felt M1-M4

Før det gis igangsettingstillatelse for M1-M4 skal turveg/offentlig strandpromenade (TV1) være opparbeidet.

#### Turveg (TV2) ved felt N1-N2

Før det gis igangsettingstillatelse for N1-N2 skal turveg/offentlig strandpromenade (TV2) være opparbeidet langs FO2.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
den 25.04.2012, sak: 030/12

Rita Regbo  
By- og arealplansjef

Mindre reguleringsendring UBA-sak: 174/15, den 30.10.2015

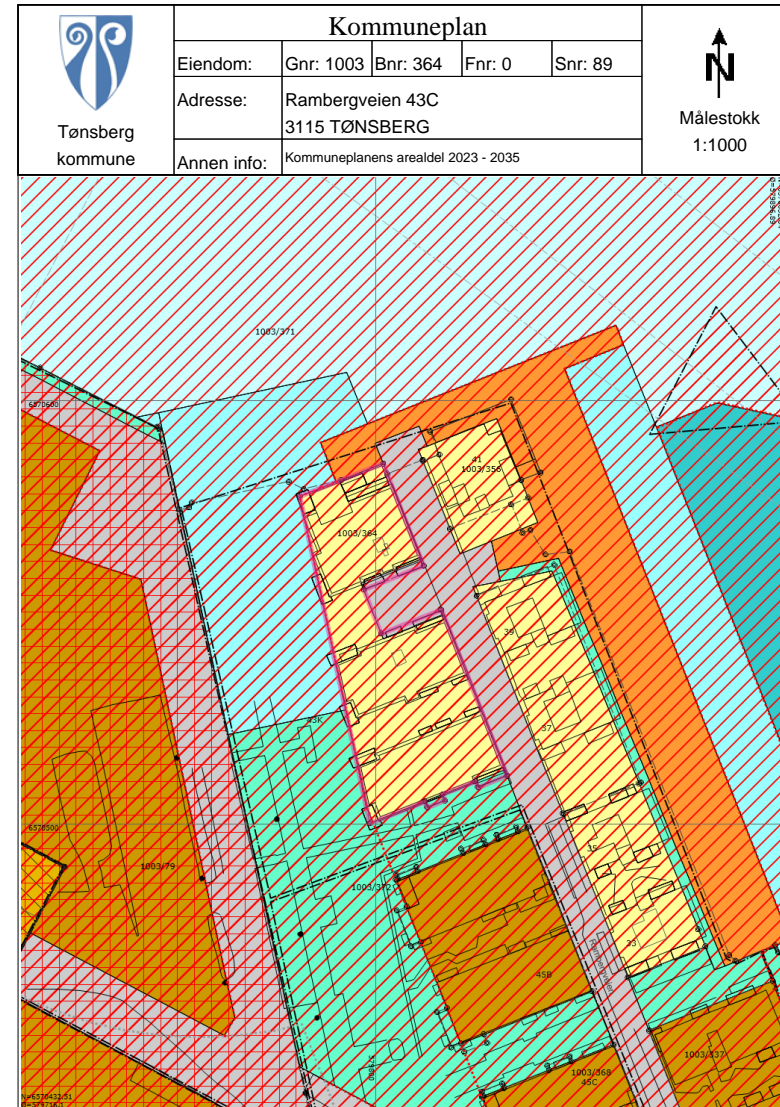
Mindre reguleringsendring av § 10.2 (inkurie) første og tredje ledd vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 05.05.2017, UBA-sak 096/17

Mindre reguleringsendring av §§ 4.1, 4.5 og 2.6 og nye bestemmelser §§ 8.3 og 8.4 vedtatt av utvalget for bygge- og arealsaker 09.06.2017, UBA-sak 126/17

Endring av detaljregulering vedtatt i UPB i møte 18.6.2021, sak 21/171

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

Tønsberg kommune Side 8 Bestemmelser



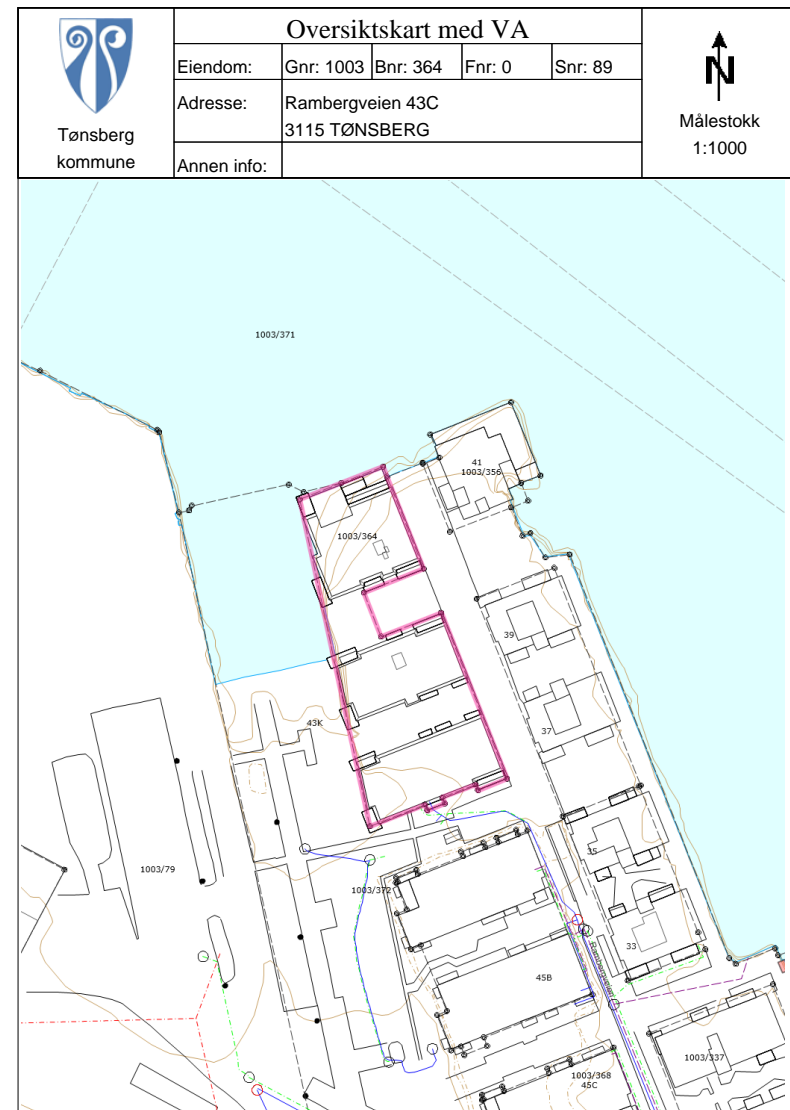
03.06.2026 12:43:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gateløys (belysningspunkt)		Mast		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Privatveg gatenavn		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde
	Grense for arealformål		Grense for båndleggingssoner		Grense for faresoner
	Grense for gjennomføringssoner		Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig		Ras- og skredfare
	Annen fare		Krav om felles planlegging		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende		Bebyggelse og anlegg - Fremtidig
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Småbåthavn - Nåværende		Naturområde - Nåværende		Friluftsområde - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Forskningskurve		Høydekurve		






























03.06.2026 12:43:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



03.06.2026 12:40:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Brannventil		Kum - annen eier		Avløp felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Privatveg gatenavn
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Forsenkningskurve
	Høydekurve		Havflate		

03.06.2026 12:40:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Saksbehandler: Tove Westdahl  
Direkte telefon:  
  
JpID: 21/165534  
Vedtaksdato: 22.11.2021  
Vedtaksnummer: 1633/21

Spir Arkitekter AS  
Postboks 18  
3119 TØNSBERG

#### Ramborgveien 43C - 1003/364 - boligbygg - Ferdigattest

Søker: Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG  
Tiltakshaver: Kaldnes Brygge AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1003	364		

Bygningnummer: 300634708  
Bygningstype: Boligbygg  
Tiltakstype: nybygg  
Arkivsaksnummer: 20/12356  
Vedtaksnummer: Ramme 129/17

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

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	22.11.2021	Tove Westdahl <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

1

## 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 tinglysning 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.

1

BESKYTTET

(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 kontakinformasjon. 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 reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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.

2

BESKYTTET

#### 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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.

3

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4

BESKYTTET

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, 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 fordelingsnøkkelen 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 fellestilltak 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 seksjonseierens forpliktelse

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

#### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

5

BESKYTTET

## 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 sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfulbyrdelsesloven 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 besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

### 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 utbyggeren 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 besluttes, 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

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

#### 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

10

BESKYTTET

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 forsikringselskap. 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

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

11

BESKYTTET

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@styrerrommet.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/fellessarealer, 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 sjananse for andre sameiere. Alle husdyreiere må passe på at dyrne ikke gjør fra seg på terrasser eller i fellesområdene.

12

BESKYTTET

#### § 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 2026 for SAMEIET BEDDINGEN

Organisasjonsnummer: 927506084

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 26. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38.

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

Torgny Alstad velges som møteleder.

##### Forslag til vedtak:

Torgny Alstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

##### Styrets innstilling

Arild Hope velges til å undertegne protokoll sammen med leder av Sameiet.

##### Forslag til vedtak:

Arild Magne Hope er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

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: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret innstiller på at årets negative resultat avstemmes opp mot egenkapitalen.

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat avstemmes opp mot egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000

##### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Video overvåking

Fremmet av: Arild Magne Hope

Vi forslår at det etableres video overvåking av gangen ved postkassene samt garasjen

Autorisert vaktelskap kan håndtere det juridiske

##### Styrets innstilling

Årsmøtet i Sameiet Beddingen bes ta stilling til hvorvidt sameiet skal investere i videoovervåkingsanlegg, anslått til en kostnad på 75.000.

Videoovervåking er primært av forebyggende karakter. Det må foreligge en straffbar handling i form av tyveri, legemsfornærmelse eller hærverk, og kopi av bekreftet politianmeldelse, før videoopptak kan overleveres politiet.

Evtuell gjennomgang av videoopptak vil bli utført av tredjepart. Kostnaden for gjennomgang av video må bekostes av den som er skadelidt.

Det er utarbeidet utkast til retningslinjer for videoovervåking av fellesarealer i Sameiet Beddingen som ligger vedlagt. Et vedtak om videoovervåking må ha 2/3 av årsmøtets stemmer for å være godkjent.

Styret i Sameiet Beddingen er noe skeptisk til effekten av tiltaket utover det rent forebyggende, men ønsker at årsmøtet på fritt grunnlag avgjør om det skal installeres videoovervåking av fellesarealer.

Det ligger et notat fra styret i Beddingen om videoovervåking og utkast til retningslinjer som bør leses for det tas stilling til forslaget.

##### Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

#### 7. Valg av tillitsvalgte

##### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørnar Skinnes Hansen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørnar Skinnes Hansen

Ragnar Holtan

##### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Bjerknes (34 stemmer)

Emil Kjølnér (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Bjerknes

Emil Kjølnér

## 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 neckjøring med øvrige sameier i gatetunet.

Denne årsberetning tar for seg perioden fra ordinært årsmøte i mars 2025 og til utgangen av februar 2026. Det har siden sist årsmøte blitt avholdt ni 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, anslagsvis 10 overtagelser i 2025. Det er også årlig en god 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. Eiendomsmeglingsloven stiller også større krav til eiendomsmeglere som tid om annet ber om innsyn i sameiets drift og vedlikeholdsplaner. Denne årsberetning oversendes da, på forespørsel, til eiendomsmeglere.

### 2. Sammendrag

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, koste utenfor inngangspartiene 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 vannlekkasje ned i garasjen og problemer med screen. Dette blir beskrevet nærmere i de enkelte punkter under.

### 3. Kvalitet og utvikling

Styret har en ambisjon om å videreutvikle Beddingen som et attraktivt og veldrevet boområde. Det innebærer både å ivareta bygg og tekniske anlegg, og å fortsette arbeidet med å heve kvaliteten på fellesarealer og uteområder.

Erfaringene fra miljøtiltakene som ble gjennomført i 2025 har vært positive, og styret ønsker å bygge videre på dette gjennom en mer langsiktig plan for bokvalitet og trivsel.

Dette forutsetter engasjement fra flere enn de som sitter i styret.

Styret vil derfor invitere eiere og beboere til å bidra med innspill til en overordnet langtdisplan for bokvalitet og videre utvikling av Beddingen.

### 4. Vibbo / beboerinformasjon

Sameiet Beddingen benytter Vibbo.no som hovedkanal for informasjon til seksjonseiere og beboere.

91 av 92 leiligheter har en eller flere beboere som er logget på Vibbo. 153 personer kan nås via epost og 170 personer kan varsles via SMS.

59 personer kan varsles på app som er knyttet til Vibbo. Appen er nok en medvirkende årsak til at svært mange leser meldingene som legges ut.

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, forretningsfører og andre aktører.

### 5. Forretningsfører

Sameiet Beddingen benytter OBOS som forretningsfører som bl.a. innebærer at all innkreving og fakturering går via OBOS. I tillegg drifter OBOS Vibbo og styreportalen, som er sameiets verktøy for administrering av driften av sameiet, herunder epostklient.

Styret i sameiet tok i 2025 initiativ til å reforhandle forretningsføreravtalen med OBOS og den vil gi sameiet en betydelig besparelse i 2026.

### 6. Økonomi

Sameiets økonomi er tilfredsstillende og styret i Beddingen har god økonomistyring. Samtidig ser vi at kostnadene i 2025 overgår inntektene.

Noe skyldes ekstraordinære tiltak, f.eks. skallsikring (elektronisk lås på dører). Videre en større bestilling foretatt i 2024 knyttet til elektroarbeid. På grunn av forsinkelser ble ikke dette levert og fakturert for etter at regnskap for 2024 var godkjent og dermed ble regnskapsført i 2025.

Et annet element er de miljøfremmende tiltak som ble iværksatt etter årsmøtevedtak i 2025. Årsmøtet godkjente bruk at inntil kroner 240.000 til flere tiltak. Kostnadene er påløpt i 2025, mens deler av den ekstraordinære innkreving av felleskostnader er fordelt over 12 måneder, fram til 1.7.2026.

Det ble inngått ny forsikringsavtale med Protector fra 1.10.25 og denne forsikringen var betydelig rimeligere enn tidligere forsikring. Kostnad på 197.000 ble fakturert ved inngåelse av avtalen, og andel som skal regnskapsføres i 2026 fremgår i balansen for regnskapsåret 2025 – forskuddsbetalte kostnader.

Det vises forøvrig til regnskapet og noter til regnskapet. Det forhold at det kan påløpe ekstraordinære kostnader i ett år viser behovet for å ha en tilstrekkelig egenkapital for å kunne møte slike uforutsette kostnader.

### 7. 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 ble delvis revidert i første halvår 2025. Styret benytter en elektronisk HMS-modul i styrerommet.no for å følge opp sikkerhetsarbeidet. Det er i 2025 blant annet utarbeidet et prioriteringsdokument for å ivareta brannsikkerhet sett opp mot fare for tyveri av elsykler og elsparkesykler. Apparater med lithium-batterier kan forårsake kraftig brann som utvikler seg svært raskt, og er vanskelig å slukke, selv for brannvesenet.

I desember 2025 sendte styret i sameiet ut et egenkontrollskjema for å ivareta beboeres sikkerhet på en best mulig måte.

### 8. Brannsikring - alarmorganisering

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

Når en branddetektor 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.

Utløst branddetektor 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.

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.

Branninstruksen henger også over branntavlen ved inngangsdørene.

Siden den nye alarmorganiseringen trådte i kraft, har det kunne vært et fåtall utløste brannalarmer. I ett tilfelle ble manuell varsler utløst da en person hevdet å ha tatt feil av døråpner og brannmelder. Dette resulterte i full uttrykning fra brannvesenets side.

Natt til 1. januar 2026 oppsto det brann i en leilighet i 43A, trolig som følge av feil i det elektriske anlegget. Endelig brannårsak er ikke avklart. Brannalarmlegget fungerte slik det skal og brannvesenet fikk raskt kontroll over situasjonen. Det oppsto betydelige røykskader i leiligheten som måtte saneres. Det oppsto ingen skader utover skadene i leiligheten.

### 9. Kontroll av sprinkleranlegg og brannalarmanlegg

Styret har engasjert Kontroll og Rådgivning AS for kontroll av sprinkleranlegget.

Styret har systematisk arbeidet for å lukke avvik som har fremkommet i kontrollene fra Kontroll og Rådgivning, og mener at det ved utgangen av 2025 er et tilfredsstillende sprinkleranlegg i bygget.

I bodområdet er det imidlertid en del sprinkelhoder som ikke vil fungere optimalt ved en brann, da esker og annet i beboeres boder hindrer nødvendig spredning hvis sprinkelanlegget utløses. Det skal være 50 cm fri passasje fra sprinkelhodet ned til øverste fylte område.

Sprinkleranlegget sjekkes regelmessig av Vaktmester.no

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

Årskontroll og årlig service av brannalarmanlegget utføres av Nortek AS.

### 10. Screens

KvintBlendex har årlig service på samtlige screens i våre tre bygg. Det har vært flere utfordringer med screens i byggene, hovedsakelig knyttet til jordfeil.

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. Styret har brukt mye tid på dialog med Selvaag/Veidekke som utbygger, KvintBlendex som leverandør av screen og Ing. Pettersen som utførende elektroinstallatør.

Det har vært en krevende dialog for å få entreprenør og underentreprenør til å forstå problemet og akseptere ansvar. Styret har brukt svært mye tid og ressurser på dette problemet i 2025. I januar 2026 ble det utført arbeid med screen og en vindsensor ble byttet. Arbeidet med å omprogrammere fjernkontroller vil bli utført etter påske i 2026.

Styret arbeider videre utover i 2026 for å få fram en helhetlig plan som sikrer en varig løsning slik at sameiet kan ha tillit til at leveransen innehar elektrofaglig kvalitet for hele anlegget.

### 11. 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. Fra taket på bygg C er det støpt et nytt rør i rør for

innvendig taknedløp. Det ble brukt mye tid på dette i siste halvdel av 2024 og utover i 2025. Problemet anses nå for løst. Enkelte beboere har som følge av dette fått vannskader på gjenstander i bodene. Dette har Selvaag bedt Veidekke om å rydde opp i.

### 12. Luftbehandlingsanlegg

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

Høsten 2025 foretok VEKO as service og utskifting av filtre i leilighetene. Styret retter en takk til samtlige beboere som bidro til at servicepersonell fikk tilgang til leilighetene på en smidig måte. Det er videre skiftet viftemotor i enkelte leiligheter.

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

### 13. Energi / fjernvarme

Energioppvarming i Beddingen kommer 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.

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.

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.

Høsten 2025 foretok Larvik Rørhandel en gjennomgang av samtlige vannskap. Styret venter på rapport fra denne gjennomgangen, men konstaterer at flere leiligheter rapporterte om kalde leiligheter etter Larvik Rørhandels gjennomgang. Det innebar at Larvik Rørhandel måtte oppsøke disse leilighetene på ny.

Styret i Sameiet har på bakgrunn av flere henvendelser fra beboere bedt Selvaag som utbygger og Veidekke som hovedentreprenør om å kvalitetssikre prosjektering og gjennomføring av varmeanlegget i leilighetene.

### 14. Femårskontroll

I 2026 er det fem år siden byggene på Beddingen sto ferdige. Det innebærer at den lovpålagte reklamasjonsrett etter bustadsoppføringsloven utløper høsten 2026. For å sikre at det ikke er mangler eller feil i fellesarealene har sameiet engasjert rådgivningsfirmaet Metiri. Metiri vil også bistå styret med andre rådgivningsoppgaver. Eventuelle feil og mangler i leilighetene er det eiers ansvar å ta opp med utbygger og eventuell entreprenør.

### 15. Varmesentral – service

Skagerak Varme er 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.

### 16. Norgespris

Høsten 2025 fikk sameiet tilbud om Norgespris på fjernvarme og elektrisitet, noe styret aksepterte. For elektrisitet i den den enkelte leilighet er det beboerne selv som bestemmer leverandør og avtaletype. Innføring av Norgespris fra 1. oktober 2025 har gitt besparelser ved at det fra myndighetenes side er satt et tak på 50 øre per kwh. Sameiets energikostnader er som følge av Norgespris redusert med kr 42.035, fordelt på 27117 kr for fjernvarme og 12.893.- for elektrisitet.

Det er også inngått avtale om Norgespris for elbillading.

#### 17. 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.

#### 18. Bredbånd / TV - Telenor Norge AS

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. Avtalen kan reforhandles i 2026.

#### 19. Elsikkerhet – Ing. Pettersen AS og Alt installasjon AS

Sameiet har avtale med Ing. Pettersen om såkalt TEGG-avtale for årlig inspeksjon av det elektriske anlegget i fellesarealer. For 2026 ble det utført TEGG-kontroll i første halvdel av mars måned.

Alt installasjon utførte en tredjepartskontroll i 2024, og avvik som fremkom i denne er rettet i 2025.

#### 20. Hovednøkkel / masterkey

Styret vedtok i mai 2024 å anskaffe en hovednøkkel under forutsetning av at nøkkel ikke oppbevares i Beddingen, og at det lages rutiner for bruk av hovednøkkel. Nøkkel oppbevares hos Vaktmester.no, og alle uttak loggføres.

På Vibbo under «Alt om Beddingen» fremkommer detaljer for bruk og innhenting av samtykker ved bruk av hovednøkkel. Hovednøkkel er benyttet et fåtall ganger i 2025, og da knyttet til ulike service- og vedlikeholdsoppgaver. Beboer må gi samtykke før hovednøkkel kan benyttes.

I tillegg har nødetatene, ved brannvesenet, tilgang til hovednøkkel til Beddingen.

#### 21. 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.

#### 22. Vaktmester - rutiner

Sameiet har avtaler med Vaktmester.no knyttet til ukentlige inspeksjoner etter spesifisert sjekkliste. Denne sjekklisten er justert slik at 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.

#### 23. 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 og Beddingen har ansvar for anlegget utenfor Rambergveien 43 B og C (39).

Det har vært avfallskontainere som har vært fulle for den ordinære tømmedato. Styret minner om at det utenfor Rambergveien 33/45B er doble sett med avfallskontainere for restavfall. Anlegget i Rambergveien har

i følge VESAR større kapasitet per boenhet enn det som er standard i Tønsberg kommune. Den enkelte beboer faktureres fra VESAR i de tilfeller det bestilles ekstratømming.

Det er tidvis, i den varme årstiden, en utfordring med lukt og bananfluer. Det er installert ozonanlegg i avfallssystemet som til en viss grad reduserer dette problemet.

#### 24. Renhold i fellesarealer

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. Fra 1. september 2025 ble Enklere Miljø AS engasjert for å stå for det ukentlige renholdet. I forbindelse med oppstart ble det blant annet også foretatt boning av heisgulv og rensing av tepper.

#### 25. Sølvkre og skadedyr

Sommeren 2025 ble det meldt om skjeeggkre i en av leilighetene i 43B. Via sameiets forsikringsselskap ble Pellas rekvirert for å iverksette nødvendige tiltak. Tilsvarende tiltak ble gjennomført i 43A. Kostnader ble dekket over sameiets boligforsikring, men egenandel belastes sameiet.

#### 26. Utedørs forsøpling

Det er en rekke reaksjoner fra beboere, bl.a. på Vibbo vedrørende urin og ekskrementer fra dyr utenfor fellesarealene. Styret registrerer også at det er en del forsøpling fra snusposer, spesielt i blomsterbedene mellom 43B og 43C.

#### 27. Dugnad

I slutten av april 2025 ble det invitert til dugnad i Beddingen. Det har tidligere ikke vært arrangert dugnad i sameiet, men erfaringen fra dugnaden og tilbakemeldingen fra de som deltok var positive. Ikke minst var det mange som ga uttrykk for at det var hyggelig å bli noe bedre kjent med naboene. Det vil nok bli gjennomført dugnad også i fremtiden (hold av 16. april 2026). I løpet av halvannen time ble det gjort en stor felles innsats for å gjøre bomiljøet triveligere.

#### 28. Miljøtiltak – bilder i oppgangene

Styret har fulgt opp årsmotets vedtak om å male reposene i de tre byggene, samt å montere gamle bilder hentet fra Kaldnes og Tønsberg. Tilbakemelding fra beboere har vært entydig positive.

#### 29. Gatetunet

Sameiet har mottatt flere klager knyttet til bilkjøring i gatetunet. I et gatetun er maksimal hastighet 15 km/h og all ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser. Vinteren 2026 er det tatt initiativ fra sameiene langs gatetunet om et møte med Tønsberg kommune for å diskutere problemet. Møtet ble gjennomført i uke 8 i 2026. Som et resultat av møtet ble det fra kommunens side lovet iverksetting av flere konkrete tiltak.

#### 30. Garasje

Det er ikke avløp for vann i garasjen. Det innebærer at fuktighet som kommer inn, f.eks. ved mye snø på bilene, enten fordampes eller må suges opp og transporteres ut. Bileiere oppfordres til børste snø av bilene om vinteren, før de kjøres ned i garasjen.

Det samler seg mye vann i garasjen, spesielt i vinterhalvåret. Styret har vinteren 2025 innhentet flere faguttalelser på hvordan å løse fuktproblemene, som er spesielt utfordrende jo lenger inn i garasjen man kommer. Styret har derfor sørget for å installere vifter slik at det blir mer sirkulasjon på luften, spesielt i den indre del av garasjen. I tillegg ble det montert spejld i utsugingsventiler for å fordele utsug fra garasjen på

en bedre måte. Dette arbeidet ble utført høsten 2025. Tiltaket ser ut til å ha hjulpet noe, men det samler seg fortsatt mye vann når det er snofall. Det er ingen fasitsvar på dette problemet. Men styret vil sørge for at vann blir sugd opp ved behov.

Styret har begynt å kartlegge fordeling av ulike utgiftsposter knyttet til garasjen med tanke på en eventuell utskilling av garasjeanlegget i et eget sameie. Dette er et komplisert arbeid da selv enkle elementer, som f.eks. måling av elektrisitetsforbruk ikke er konstruert med egne målere, men inngår som en del av fellesarealene. Styret jobber videre med denne problematikken i 2026.

#### 31. Elbilladeanlegget i garasjen - Aneo AS.

Det er tilrettelagt for elbillading ved samtlige 52 parkeringsplasser i garasjen. Ved utgangen av 2025 var det 37 ladepunkter som var knyttet til ladeanlegget. Gjennomsnittlig forbruk til elbillading per måned utgjorde 7445 kWh, dvs noe over 200kWh per ladepunkt. Forbruket faktureres den enkelte eier fra Aneo mobility.

Styret nedsatte våren 2025 en arbeidsgruppe for å vurdere elbilladeanlegget, bl.a. med tanke på et eventuelt utkjøp av infrastruktur. Arbeidsgruppen, bestående av Harald Bjerknæs, Håvard Nørstebo og Ragnar Holtan, la ned et betydelig arbeid og fremforhandlet en ny avtale med Aneo mobility, som innebar både reduserte månedlige kostnader og rimeligere innmeldingsavgift for brukerne. I tillegg har de lagt grunnlaget for fremtidig vurdering av eventuelt utkjøp av infrastruktur.

#### 32. 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 2025.

Det benyttes uforholdsmessig mye ressurser på å plukke opp sigarettsniper og snusposer i blomsterbedene, spesielt utenfor 43 B og C.

Det er inngått en reforhandlet avtale med Strandman for 2026.

#### 33. 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. Vinteren 2026 inngikk Sameiet en avtale med Færder Hageservice om brøyting av snø sammen med flere av de øvrige sameiene lang gatetunet. I denne avtalen ligger også strøing av arealer som ikke ligger innunder Tønsberg kommunes ansvar.

#### 34. Erstatningssaker

Garasjeporten ble kjørt ned høsten 2024 og ny port ble montert. Styret i Sameiet fremmet krav mot eier av bilens forsikringsselskap. Våren 2025, etter mange henvendelser og purringer, aksepterte forsikringsselskapet sameiets krav og det ble utbetalt noe over 65.000 kroner fra den uheldige bileiers forsikringsselskap.

#### 35. Utleie / korttidsutleie

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».

#### 36. Bråk fra leiligheter etter kl. 23

Styret har mottatt flere klager på nattestøy fra beboere. Når styret mottar skriftlig klage, f.eks. via Vibbo eller e-post, der støy konkretiseres, og det fremkommer fra hvilken leilighet det er støy, sender styret skriftlig melding tilbake til seksjonseier, noen ganger også i form av en advarsel. I 2025 er det gitt en skriftlig advarsel der sameiet nå har rett til å iverksette tiltak etter eierseksjonslovens § 38 og tvangsfullbyrdselsloven i §§ 4-18 og 4-19, tvangssalg.

Denne type saker skaper unødvendige mye arbeid for styret.

#### 37. Verdisikring / skallsikring

Etter en hendelse i 2024 der nøkler til fellesarealer kom på avveie ble det installert elektroniske låser på samtlige dører med tilgang til fellesarealer.

Kostnad på nærmere 100.000 kroner er belastet 2025 regnskapet, selv om selve bestillingen ble foretatt høsten 2024. Se avsnitt Låssystemer.

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

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

Det er påny fremmet et forslag om videoovervåking av fellesarealer som skal behandles ved årsmøtet i mars 2026 (se egen sak i årsmøtepapirene).

#### 38. Låssystemer / Mobil-nøkkel

Alle ytre dører har nå elektronisk lås, enten via Unloc eller brikke. Det er ikke mulig å komme inn i byggene ved hjelp av fysisk nøkkel. Dette som en konsekvens av nøkler på avveie.

Samtlige dører inn til fellesarealer og garasjeporten har nå montert elektronisk lås, hvorav dørene til fellesbodene ble montert i 2025. Mobilnøkkelordningen administreres via styreportalen til OBOS. Eiere og beboere som er registrert i Vibbo får automatisk tilgang via appen Unloc.

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

#### 39. Innglassing

I 2025 gjennomførte tre seksjonseiere innglassing av sine balkonger. Sameiet har fra tidligere søkt og fått godkjenning for dette tiltaket av Tønsberg kommune.

#### 40. Postkasseskilt / navnelapper

Det er fortsatt en god del utskiftinger av eiere / leietakere og sameiet sørger månedlig for oppdatering av derskilt, ringeklokke og bestilling av postkasseskilt.

#### 41. Inngangspartiene - belysning

Belyste nummerskilt på fasadene ble montert vinteren 2025.

#### 42. Slottsfjellfestivalen

Slottsfestfestivalen i juli gikk uten de store utfordringer for sameiet, sett i lys av flere titusener besøkende. I forbindelse med rigging var det imidlertid flere reaksjoner på festivalens etablering av toalettområde tett opp mot bebyggelsen. Dette ble imidlertid ordnet opp i, ikke minst takket være reaksjoner fra beboere.

Styret har ikke mottatt nevneverdig negative reaksjoner fra eierne knyttet til selve gjennomføring av Slottsfjellfestivalen. Det er kommet reaksjoner til festivalens bruk av bystranda, noe som er videreformidlet

til arrangøren. Sameiene langs gatetunet har gitt en felles tilbakemelding til arrangøren av Slottsfjellfestivalen. Slottsfjellfestivalen har invitert lederne for sameiene på Kaldnes til et orienteringsmøte i slutten av februar 2026.

43. Nabolags - 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.

44. Styre og Stell - seminar

Representanter fra styret deltok på OBOS-arrangementet Styre og Stell som ble arrangert i Tønsberg høsten 2025.

45. 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 tilfredsstille brann- og HMS-krav.

SAMEIET BEDDINGEN  
ORG.NR. 927506084, KLIENTNR. 3331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 851 702	2 596 065	2 859 286	3 169 000
Andre inntekter	3	13 422	16 495	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 865 125</b>	<b>2 612 560</b>	<b>2 859 286</b>	<b>3 169 000</b>

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-35 340	-29 610	-31 000	-35 000
Styreonorar	5	-240 000	-210 000	-240 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 403	-9 647	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-176 683	-180 685	-191 000	-150 000
Konsulenthonorar		-14 905	-4 555	-50 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-947 779	-647 038	-800 000	-926 350
Forsikringer		-377 672	-194 492	-245 000	-210 000
Ladeparkering EL-bil		-5 852	0	0	-20 000
Energi/lys	8	-372 344	-295 910	-300 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-586 776	-517 776	-541 000	-600 000
Andre driftskostnader	9	-472 131	-507 717	-378 000	-478 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 242 884</b>	<b>-2 597 430</b>	<b>-2 786 000</b>	<b>-3 029 650</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-377 759</b>	<b>15 130</b>	<b>73 286</b>	<b>139 350</b>
-----------------------	-----------------	---------------	---------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	10	40 176	48 343	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>40 176</b>	<b>48 343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-337 584</b>	<b>63 473</b>	<b>73 286</b>	<b>139 350</b>
--------------------	-----------------	---------------	---------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital:	0	63 473
Fra opptjent egenkapital:	-337 584	0

Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.  
Kommunens navn: Tønsberg Kommune  
Kommunens adresse: 21/4753

**1. Opplysninger om innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).  
Navn: Kaldnes Brygge AS  
Fødselsnr./Org.nr.: 971 589 019  
E-postadresse: [redacted]  
Adresse: PB 13 Øvre Ullern  
Postnummer: 0311  
Poststed: OSLO  
Telefonnummer: [redacted]

**2. Opplysninger om eiendommen**  
Kommunens nr.: 3803  
Kommunens navn: Tønsberg  
Gårdsnr.: 1003  
Bruksnr.: 364  
Festensr.: [redacted]

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**  
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): 971 589 019  
Navn: Kaldnes Brygge AS  
Eierandel (oppgitt som brøk): 1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eterseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Samlebråk (teller)	Tilleggsareal
1	SE	VEDLEGG	13
2			14
3			15
4			16
5			17
6			18
7			19
8			20
9			21
10			22
11			23
12			24

Dato: 23/3-21  
Innsenderens underskrift: [redacted]  
Karinne Hoffart Advokat

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

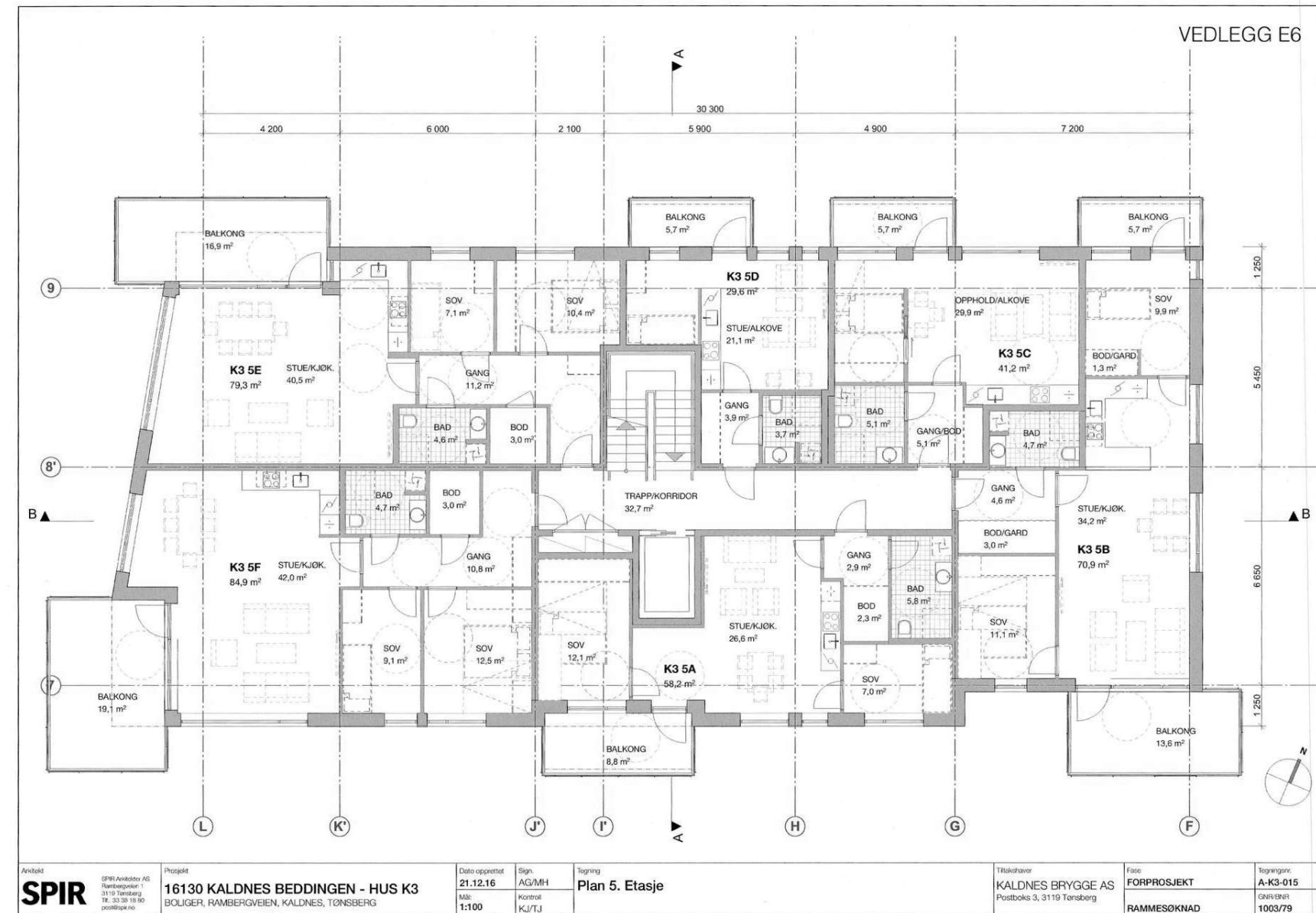
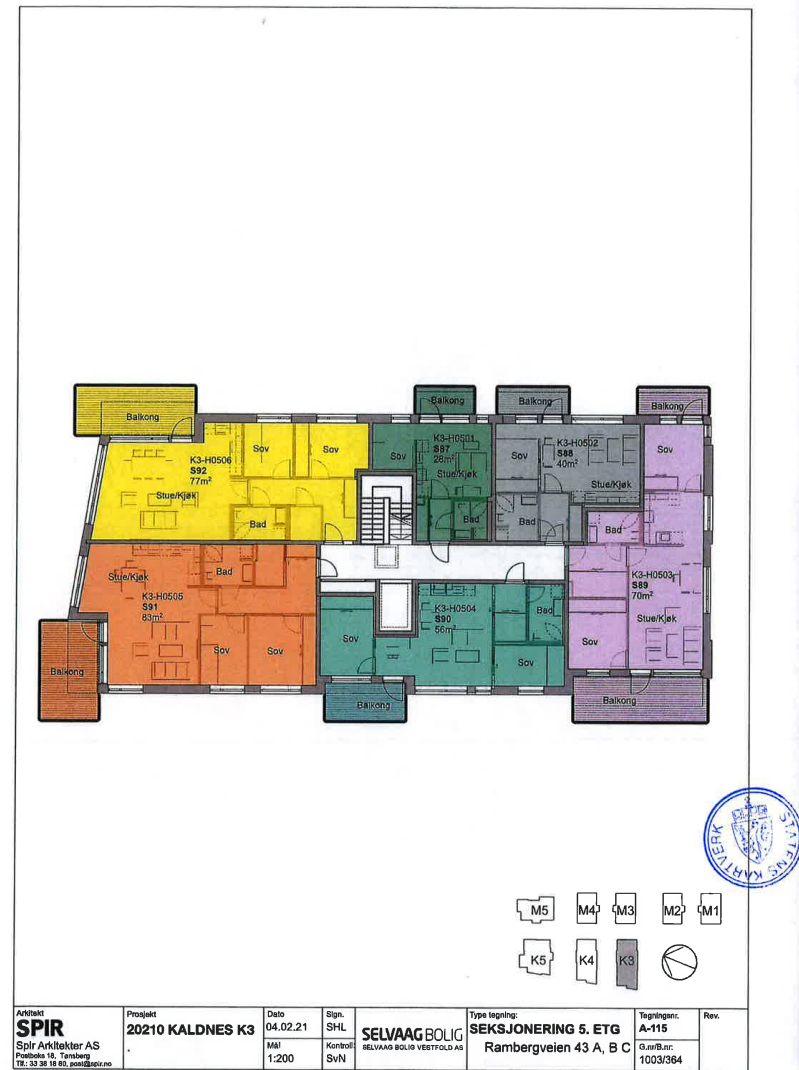
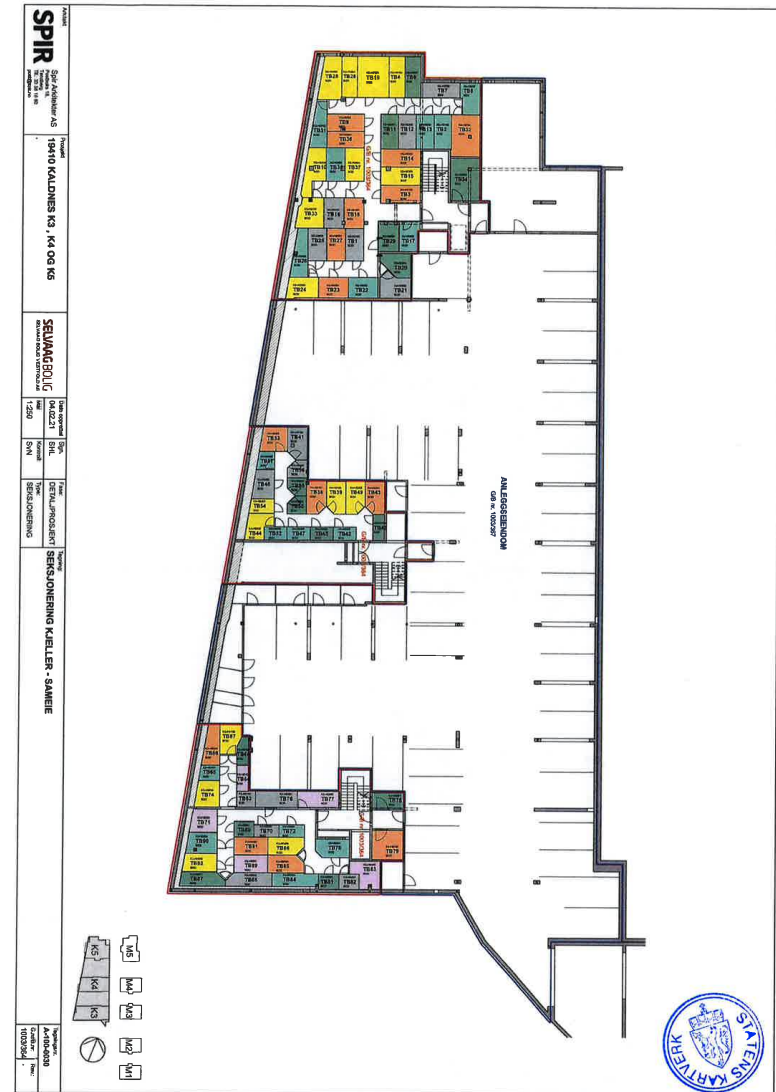
Side 1 av 4

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

Eiendommen søkes oppdelt i eterseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Samlebråk (teller)	Tilleggsareal
1	B	33	B
2	B	50	B
3	B	94	B
4	B	98	B
5	B	105	B
6	B	85	B
7	B	72	B
8	B	50	B
9	B	95	B
10	B	98	B
11	B	85	B
12	B	72	B
13	B	50	B
14	B	95	B
15	B	98	B
16	B	72	B
17	B	50	B
18	B	95	B
19	B	184	B
20	B	85	B
21	B	72	B
22	B	50	B
23	B	95	B
24	B	98	B
25	B	72	B
26	B	50	B
27	B	95	B
28	B	184	B
29	B	85	B
30	B	72	B
31	B	50	B
32	B	95	B
33	B	98	B
34	B	130	B
35	B	50	B
36	B	95	B
37	B	98	B
38	B	85	B
39	B	72	B
40	B	35	B
Sum tellere:		6467	6467

Dato: 23/3-21  
Innsenderens underskrift: [redacted]  
Karinne Hoffart Advokat





## 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 avhendning 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

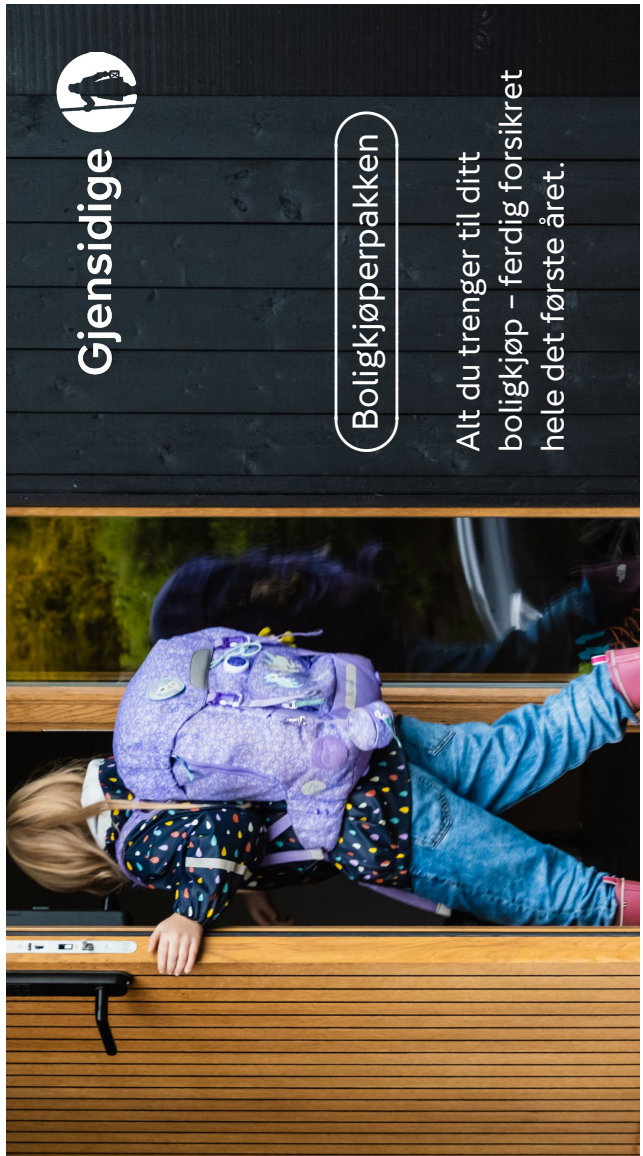
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om bolikjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [bolikjoeperpakken@gjensidige.no](mailto:bolikjoeperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet bolikjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Hva må du passe på som kjøper?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmeilig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260224

Bud mottatt: / - kl:

**Adresse:** Rambergveien 43 C, 3115 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 1003, BNR 364, snr 89 i Færder kommune

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

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

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.  
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 11.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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