NORDVIK

Rambergveien 17A

1 soverom | 37 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rambergveien 17A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Kontaktinfo
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.02.2026









Nøkkelinformasjon

Kaldnes Brygge; Tiltalende 2 roms leilighet i 4. etasje | Balkong m/sjøutsikt | Gangavstand til "alt"!

Prisantydning	**3 090 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 091 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 564,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

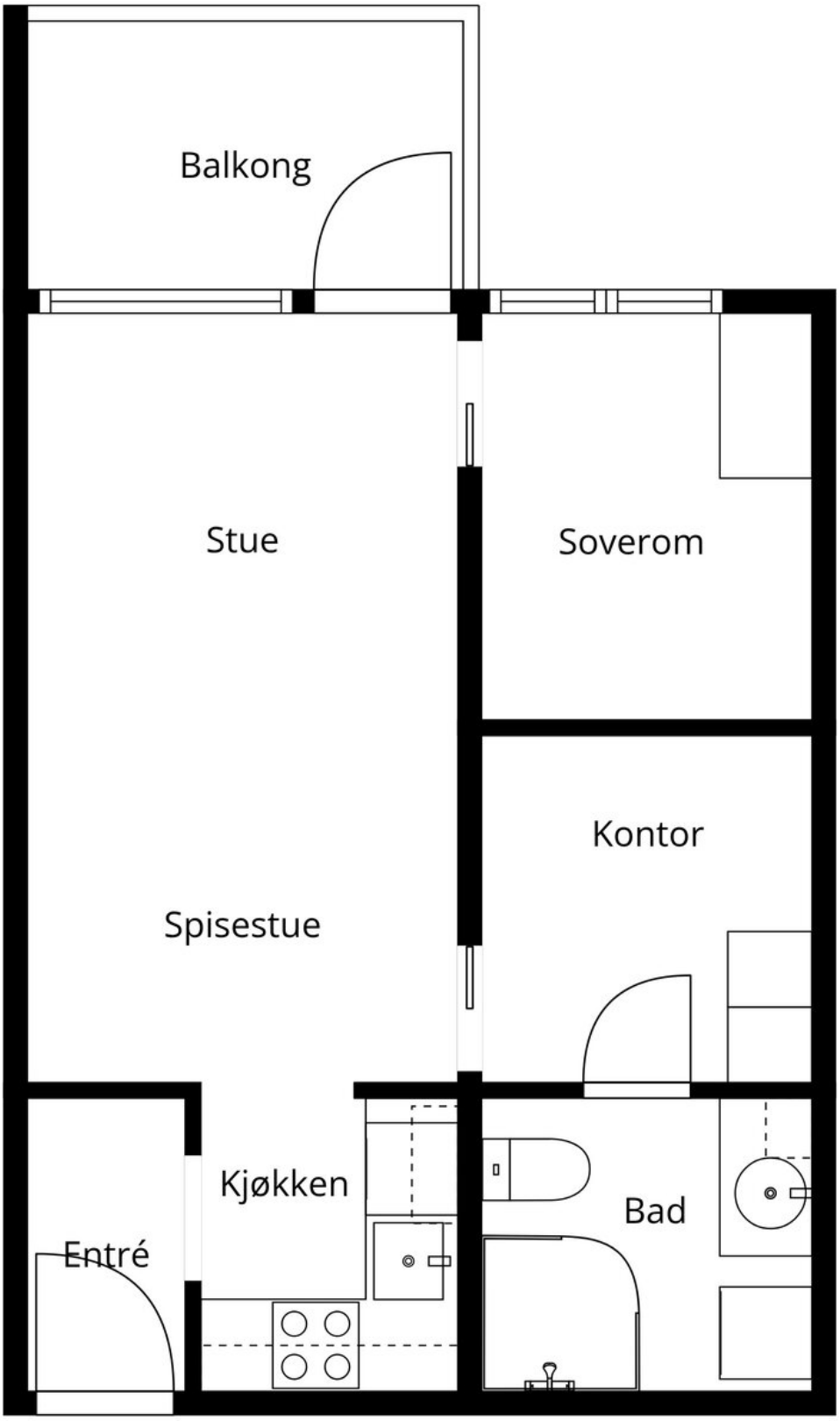
Nordvik Tønsberg v/Jørgen Nyhus har gleden av å presentere Rambergveien 17a og denne svært arealeffektiv eierleiligheten som holder en tiltalende standard. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 4. etasje m/en flott balkong, hvor du kan nyte utsikten mot deler av Brygga og kanalen.

Leiligheten er innredet m/entré m/garderobe, stue m/åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, bad/wc/vaskerom, soverom m/garderobeskap, kontor / garderobe, samt egen lagringsbod. Leiligheten gir et godt inntrykk med lyse veggflater og eiekparkett på gulver. Baderommet er helfliselagt og kjøkkenet har slette fronter.

Eiendommen ligger meget sentralt og attraktivt til på Kaldnes m/umiddelbar nærhet til bl.a. sentrum m/diverse fasiliteter, Tønsberg Brygge og Teieskogen.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



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




























AEG





13855564598446





13855564598448

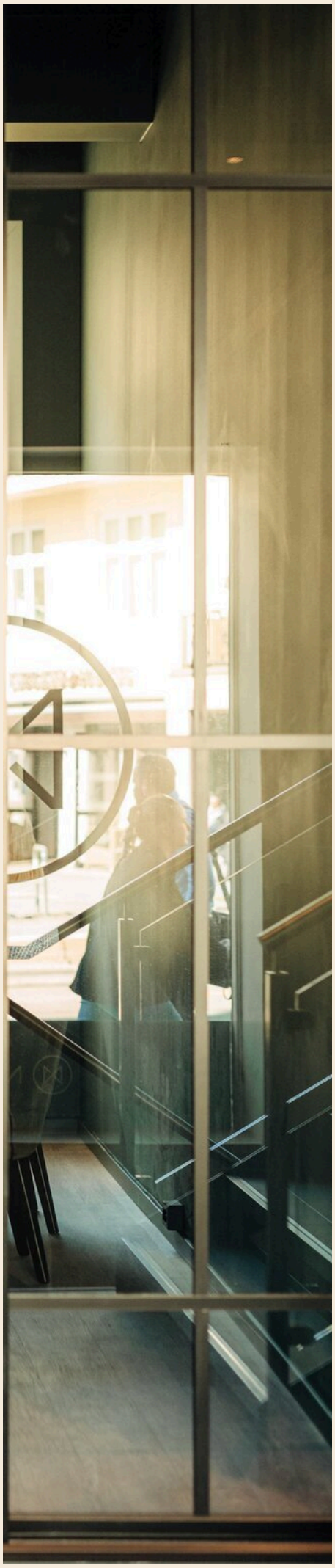
13855564598417



Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0020/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rambergveien 17A, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003, bnr 311 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune
Andelsnr 36 i Pir 2 Borettslag, org.nr. 987597224

Selger
Pål Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
3 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 091 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 100 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang / entré, kjøkken, stue, kontor, soverom, bad
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i fellesanlegg i kjeller er oppgitt som S-rom.

Solforhold
På sommeren er det sol fra 10:00 til 16:00

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4.etasje med trappe- og heisadkomst via felles trapperom. Fra den innglassede balkongen er det flott utsikt mot deler av Tønsberg brygge og kanalen.

Boligen har en arealeffektiv og god planløsning og har følgende rominndeling;

4. etasje:
Entré med garderobeplass.
Stue med utgang til balkong med sjøutsikt.
Kjøkken i åpen løsning til stuen.
Helflislagt bad med servant, wc, dusjnisje med ny dusj og opplegg for vaskemaskin.
Soverom med garderobeskap
Kontor / garderobe

Utvendige rom:
Det tilhører en egen bod med areal på ca. 5 kvm plassert

i byggets kjelleretasje.

Egen uteplass:
Balkongen har et areal på ca. 5 kvm og er vendt mot syd. Her er det plass til sittegruppe og det er utsikt mot deler av Tønsberg brygge og kanalen.

Felles takterrasse:
Leiligheten har tilgang til felles takterrasse med fantastisk utsikt! Fra takterrasse har man sol fra morgen til den går ned.

Standard
Pen eierleilighet i byggets 4. etasje med flott utsikt mot sjøen og deler av Tønsberg brygge! Her bor du sentralt og lettstelt med heis direkte opp fra felles trapperom. Leiligheten fremstår velholdt og gir et godt inntrykk med parkett i alle rom og lysmalte veggflater.

Den generelle beskrivelse av rom og overflater er som følger;

Stue med åpen kjøkkenløsning:
I stuen er det store vindusflater som slipper inn mye lys og gir noe utsikt mot sjøen. Mot syd er det er dør ut til balkongen på 5 kvm. Kjøkkeninnredningen har slette, tidløse fronter og laminat benkeplater. Videre er det integrert plateopp, samt ventilator over platetopp.

Baderommet:
Badet er helfliselagt og varmekabler i gulv gir en behagelig varme året rundt. Av innredning er det vegghengt toalett, baderomsinnredning, dusjnisje med inn- og utfeltbare glassdører, samt ny dusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverommet:
Soverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, i tillegg til garderobeskap. Deler av det tidligere soverommet er delt av til et praktisk kontor / garderobe.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger ikke biloppstillingsplass. Parkering skjer derfor etter området gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Tidligere eier har lagt nye fliser på en vegg og ny baderomsinnredning
- Har vært satt opp feller for skjeggkre for noen år siden. Selger har Ikke hørt at det har vært oppdaget noen de siste årene.
- Har vært en liten lekkasje fra lufteventilen på radiator i stuen. Kun sett litt vann en gang siden 2023.

Bygningssakkyndig
Arealverdi AS

Byggemåte
Leiligheten fra 2006 er del av sameiet "Pir 2» og er beliggende i 4 etg. med inngang fra felles gang med trapp og heisadkomst. Tilhørende leiligheten er det en bod i kjeller på 5m²

Bygget er oppført i prefabrikkerte moduler som er stablet oppå hverandre og utstyrt med prefabrikkerte baderom. Modulene og
baderomsenhetene er antatt å ha produktsertifisering i henhold til gjeldende byggeforskrifter og standarder, for eksempel CEmerking eller tilsvarende. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen. Vurderingene i denne rapporten er derfor basert på at det er gitt ferdigattest og at det da skal være utført nødvendige kontroller.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar. Leiligheten fremstår som velholdt og er i god stand. Det er registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Leiligheten har følgende rom inndeling:
Stue - 14,6m²
Kjøkken/entré - 5,3m²
Bad - 3,4m²
Soverom - 5,9m²
Kontor - 4,9m²

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utv. Alu. Bekledning. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utv. alu. bekledning. Utgang fra stue i 4 etg. til østvendt terrasse med flislagt terrassedekke.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himlinger består av malte hulldekker. Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er skyvedører mellom stue og soverom / kontor. Slagdør inn til baderom.

Etasjeskiller består av betongdekker. Ved bruk av plantasjer ble det registert 15mm høydeforskjell på 2 meter og 17mm gjennom rommet.

I rom under terreng (bod i kjeller) er det vegger har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner.

Teknisk:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.

- Ref. eier er det installert fjernvarme med radiatorer.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Det er radiatorvarme i leiligheten.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følger med: Kjøleskap.
Følger ikke med: Mikrobølgeovn og stekeovn (selger bemerker imidlertid at disse kan følge med om kjøper ønsker det).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Det er radiatorvarme i leiligheten.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk som gir en kostnad på rundt 6.000,-.
I tillegg kommer vannbåren varme, med en årlig kostnad på rundt 3.000,-.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 564,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr 2 564,- herav:
Felleskostnader | 2 155,-
TV/bredbånd | 409,-
Lån nr: 9481716938; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00
Lån nr: 9481716938; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00

Merk:
Kapitalkostnader (renter/avdrag) er oppført som 0,- fordi denne andelens fellesgjeld er fullt nedbetalt via IN-ordningen.

Under felleskostnader er også:
- Personalkostnader

- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kostnader sameie (Huseierlaget)
- Energi/fyring
- Andre driftskostnader

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strømkostnad: Ca. 6 000 kr i året.
- Annen fyring (vannbåren varme): Omtrentlig årlig kostnad på 3 000 kr.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 576 480,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 305 918,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av kabel-TV og bredbånd.
Kostnaden for dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Navn: Pir 2 Borettslag Organisasjonsnummer: 987 597 224

Borettslaget består av 70 andelsleiligheter fordelt på bygningene i Rambergveien.

Laget er et frittstående borettslag og er medlem av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, sammen med Ankeret Borettslag org. nr. 987782617 og eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama org. nr. 990 726 043, som ivaretar fellesarealer, vaktmestertjenester og vedlikehold for området.

Resultatregnskap og balanse for Huseierlaget er presentert i selskap nr. 3311 og fellesutgifter til Huseierlaget betales hver måned for alle tilsluttede boligselskaper. Dette er inkludert i felleskostnadene til andelseier/seksjonseier.
Borettslaget har husleieforsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sirkringsordning AS. Det opereres ikke med polisenummer.

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. IN-ordning kan benyttes ved terminforfalll 30/3 og 30/9

NB!
OBOS opplyser om at denne leiligheten/andelen ikke har fellesgjeld pr. dags dato.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94817169389

Type: Annuitetslån med flytende rente
Rentesats per 19.02.2026: 5,30% pa.
Restløpetid: Til 30.06.2034
Terminer per år: 12
Total restsaldon (hele laget): kr 7 044 938,18,-
IN-ordning: Ja, det er mulighet for individuell nedbetaling ved terminforfall 30.03 og 30.09.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslaget har en IN-ordning (individuell nedbetaling), og for denne spesifikke leiligheten er hele andel fellesgjeld nedbetalt.

Fellesformue
Kr 12 306,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 1 156 333,-.
For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 748 406,-.
Styret har foreslått at årets (2025) resultat overføres til annen egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Dyrehold
Det er et generelt forbud mot dyrehold, men det er mulig og søke styret om dispensasjon hvis det kan dokumenteres en særskilt behov for og ha et dyr i huset.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 91228995

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 946 kvm (Eiertomt)
Tomten er beliggende helt ned til bryggekanten på Kaldnes Brygge og består av beplantede gårdsrom, gangarealer i betong/stein, blomsterbed og vintergrønne trær. Gangarealer til og fra eiendommen er asfaltert.

Leiligheten har gode lysforhold med utgang fra stue til sydvendt balkong på ca. 5m².

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Tønsberg kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger attraktivt og sjønært til på Kaldnes, en moderne og ettertraktet bydel rett over kanalen fra sentrum av Tønsberg. Her bor du med en perfekt kombinasjon av urbant byliv og maritime omgivelser. Via gangbroen har du direkte adkomst til "brygga" og sentrumskjernen, med et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Kjøpesenteret Farmandstredet ligger kun få minutters gange unna og byr på et stort og variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud, samt bussterminal i tilknytning til senteret. Jernbanestasjonen er også innen gangavstand med hyppige togavganger mot Oslo og resten av Østlandet.

Kaldnes har et godt utbygd nærområde med dagligvarebutikker, hyggelige spisesteder og et variert servicetilbud som apotek, treningssenter, helsetjenester og andre tilbud som gjør hverdagen enkel. Daglige innkjøp gjøres enkelt på Spar på Kaldnes eller Kiwi i sentrum som holder søndagsåpent. Det er dessuten kort vei til E18 og enkel adkomst til Torp Sandefjord lufthavn for deg som pendler eller reiser mye.

Området byr på svært gode muligheter for fritid og rekreasjon gjennom hele året. Langs bryggekanten finner du flotte turstier og gode forhold for løping med sjøutsikt, samt grønne parkarealer og møteplasser for både store og små. Småbåthavnen ligger like ved boligen, og gjestehavnen i Ollebukta nås på få minutter til fots. For den som ønsker skog og natur finnes fine turområder i Teieskogen, med stier som passer både for rolige spaserturer og mer aktive turer. Sommerstid er området ideelt for båtliv, padling og bading, mens byen resten av året tilbyr kino, konserter, arrangementer og et rikt kulturliv.

Kaldnes er en bydel i spennende utvikling, med fine uteområder og en stadig mer innbydende sjøfront som gjør området enda mer attraktivt å bo i. Her bor du

sentralt og moderne med sjøen som nærmeste nabo og alle byens fasiliteter innen kort gangavstand. Området kombinerer livskvalitet, tilgjengelighet og et aktivt nærmiljø på en svært god måte.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivmuligheter. Det er kun ca. 4 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, hvor bussen tar deg direkte til Tønsberg sentrum. Herfra finner du hyppige togforbindelser både mot Oslo og Skien.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Træleborg skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen - Rambergveien 17A+B, nybygg - boliger med tilhørende parkeringsanlegg, datert 26.04.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

XX tegninger XX

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til sentrumsformål og bebyggelsesplan.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Annen fare | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) | 946.37 m2
Blå/grønnstruktur - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) | 37.03 m2
Byggegrense | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024)
forhold som skal avklares og belyses | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) | 946.37 m2
Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) | 146.37 m2
Sentrumsformål - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024) | 893.77 m2

Gjeldende regulering:
3905 65209-B1 | Kaldnes, Felt A og B (27.09.2002)

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Eiendommen ligger delvis innenfor en sone markert for ras- og skredfare. Dette er hensynssoner som ofte forekommer i områder med marin leire eller bratt terreng. For interessenter betyr dette at det ved eventuelle fremtidige byggetiltak eller terrengendringer kan stilles særskilte krav til geotekniske undersøkelser og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven.

Merk:
Merket av "ja" for grunnforurensing på kartverkets eiendomsregister.
For mer info se: https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/forurenset-grunn/for-myndigheter/registrere-lokaliteter-i-databasen-grunnforureining/

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 1003, bnr. 311 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
3905/1003/311:
27.09.2006 - Dokumentnr: 14086 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304

01.01.2020 - Dokumentnr: 1388078 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:1003 Bnr:311

01.01.2024 - Dokumentnr: 762479 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:311

Eiendommens rettigheter:
27.09.2006 - Dokumentnr: 14090 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:304 Snr:12
Adkomstrett til bod m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Kaldnes Brygge SYD AS gir seksjonseierne / andelseierne på gnr. 1003, bnr. 313, 311 og 312, rett tiladkomst over og på den tjenende eiendom knyttet til bruk av garasjeplasser og boder, samt for adkomst til leiligheter og utearealer. Bruksretten til de nevnte eiendommer er evigvarende. Denne andelen (andelsnr. 36) har eksklusiv bruksrett til bod nr. 121.

Det er per 24.02.2026 ingen tinglyste heftelser.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 1003, bnr. 304 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 900,-
Markedspakke kr. 25 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningpakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 112 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. mars 2026

Megler
Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rambergveien 17A

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsber...	**12 min**
155 elever, 9 klasser	0.9 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	**16 min**
212 elever, 14 klasser	1.3 km
Slottsfjellet videregående Ste...	**12 min**
56 elever, 3 klasser	0.9 km
Færder videregående skole	**13 min**
750 elever	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Nedre Langgate 20	**4 min**
Kaldnes brygge	**5 min**

Offentlig transport

Kaldnes	**4 min**
Linje 116A, 116B	0.3 km
Tønsberg stasjon	**14 min**
Linje RE11, RX11	1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**30 min**

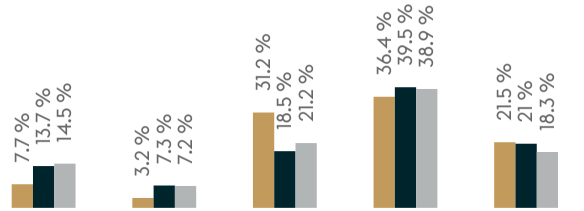
Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år)	**8 min**
30 barn	0.7 km
Velle Træleborg barnehage (0-5...	**16 min**
64 barn	1.3 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år)	**15 min**
26 barn	1.3 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge	**3 min**
Kiwi Foyn	**6 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Kaldnesbanen	9 min
Gunnarsbøparken sandvolleyball...	10 min
Spenst Tønsberg	13 min
WellnessClub Tønsberg	13 min

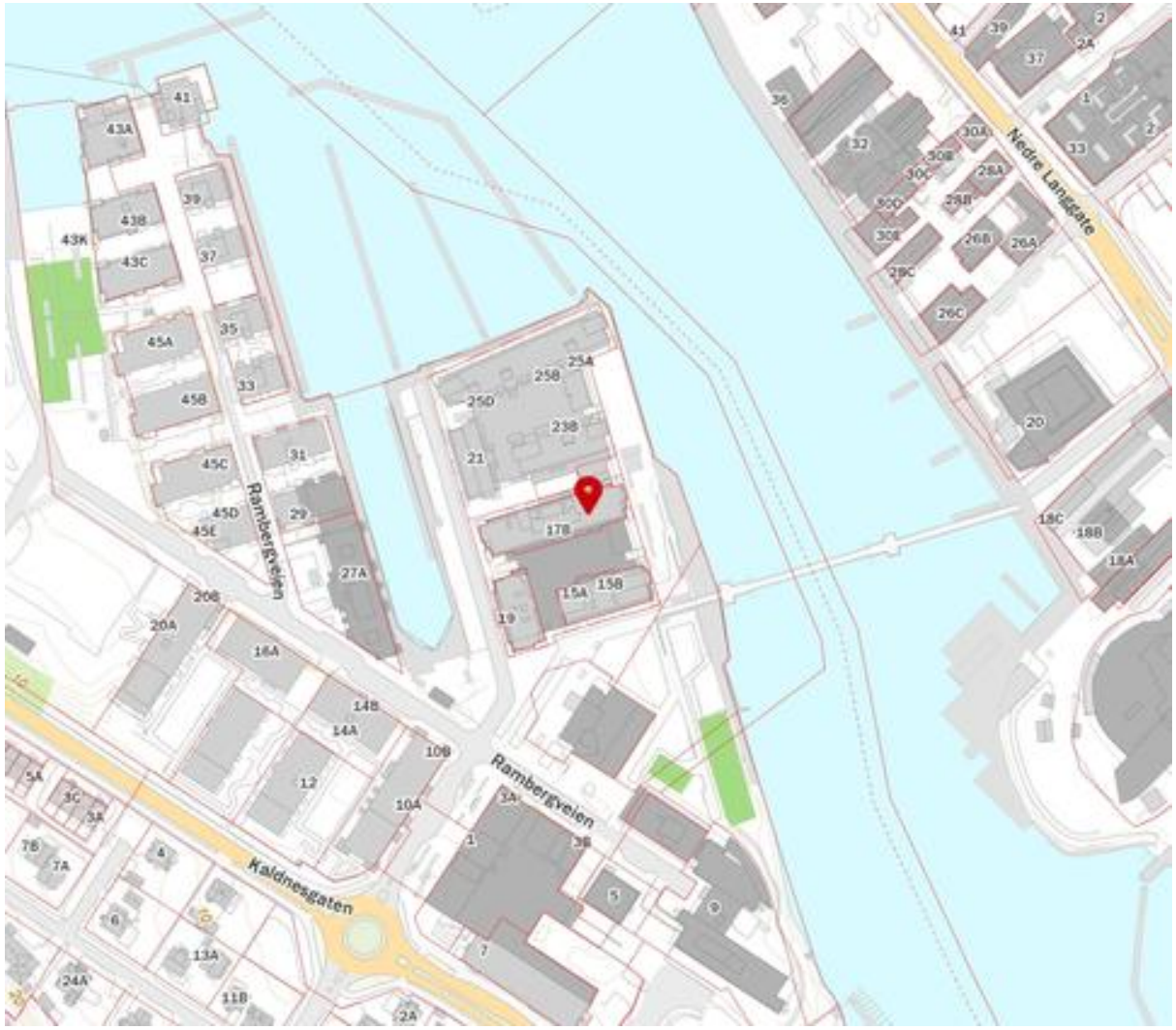
«Sentrumsnært, skogen, fritt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rambergveien 17A , 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 311
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14593-1081 **Referansenummer:** YI4467

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik

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

Norsk takst

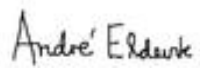
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



André Eldevik

andre@eldevikbygg.no

480 30 482

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fra 2006 er del av sameiet "Pir 2» og er beliggende i 4 etg. med inngang fra felles gang med trapp og heisadkomst.

Bygget er oppført i prefabrikkerte moduler som er stablet oppå hverandre og utstyrt med prefabrikkerte baderom. Modulene og baderomsenhetene er antatt å ha produktsertifisering i henhold til gjeldende byggeforskrifter og standarder, for eksempel CE-merking eller tilsvarende. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen. Vurderingene i denne rapporten er derfor basert på at det er gitt ferdigattest og at det da skal være utført nødvendige kontroller.

Leiligheten har gode lysforhold med utgang fra stue til sydvendt balkong på ca. 5m². Det er lagt parkett på gulv i alle oppholdsrom. Vegger og himlinger er malt. Det er radiatorvarme i stue og soverom. Bad har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Kjøkkenet har glatte fronter med flis mellom benk og overskap. Vinduene er av tre med 2-lags glass med aluminiumsfront. Samlestokk for vannrør er plassert i sjakt ved kjøkken, der er også stoppekranen plassert. Sikringsskap er plassert i gang.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjeller på 5m²

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Leiligheten fremstår som velholdt og er i god stand. Det er registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Leiligheten har følgende rom inndeling:

Stue - 14,6m²
Kjøkken/entré - 5,3m²
Bad - 3,4m²
Soverom - 5,9m²
Kontor - 4,9m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utv. Alu. Bekledning.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utv. alu. bekledning.
Utgang fra stue i 4 etg. til østvendt terrasse med flislagt terrasedekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Himlinger består av malte hulldekker.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er skyvedører mellom stue og soverom / kontor. Slagdør inn til baderom.

Etasjeskiller består av betongdekker. Ved bruk av plantasjer ble det registert 15mm høydeforskjell på 2 meter og 17mm gjennom rommet.

I rom under terreng (bod i kjeller) er det vegger har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Vegger og gulv er flislagt med elektriske varmekabler. Taket er malt. Fall mot sluk er målt til 21. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ref. eier er det installert fjernvarme med radiatorer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er radiatorvarme i leiligheten.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

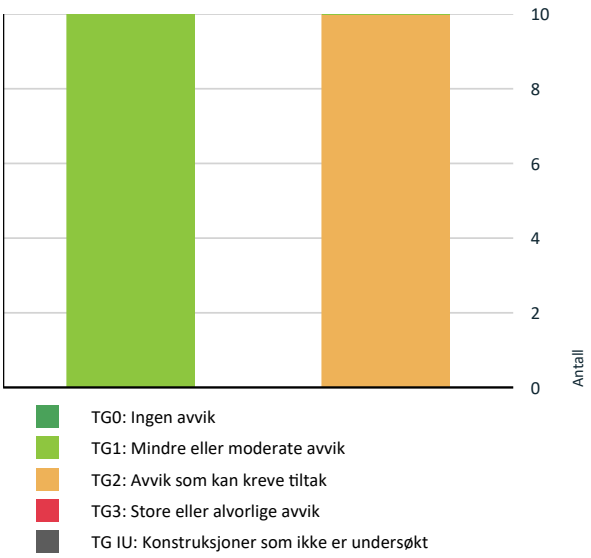
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
	Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utv. Alu. Bekledning.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist enkelte hakk og sår i vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes utbedring for å lukke avviket, men det kreves ingen umiddelbare tiltak.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med dugg. Alu. Bekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Blikk under terrassedør er ikke ført tilstrekkelig opp i blikkspor under dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Inndrev av vann under dør kan føre til oppfukting og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales og utbedre beslag under dør for å lukke avviket.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 4 etg. til sydvendt terrasse med flislagt terrasedekke.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himlinger består av malte hulldekker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist enkelte sprekker og skjolder i malte veggoverflater. Samt i overgang mellom vegg og himling.
Det mangler list under seng på soverom. Det ble også påvist flere løse gulvlister.
Parkett bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Status vedr. sprekker i veggoverflater bør overvåkes over tid for å se om tilstanden forverres.
Det bør påregnes oppgradering av malte overflater.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

15mm på 2 meter. 17mm gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er skyvedører mellom stue og soverom / kontor. Slagdør inn til baderom.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det ble påvist ufagmessig utførelse av flisarbeid / hulltaking for opplegg for vaskemaskin.
Ved åpning av skuff i servantskap ble det observert at det er lagt ny flis utenpå gammel flis. Det mangler dokumentasjon på arbeidet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes tiltak vedr. utbedring for å lukke nevnte avvik.

Lag-på-lag-flising kan gi redusert vedheft, noe som kan resultere i løse fliser eller sprekker over tid.
Hulltaking uten korrekt tetting rundt rørgjennomføringer kan gi lekkasjepunkter, spesielt i våtsoner.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om arbeidet er utført i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Det anbefales å få en fagperson til å gjennomgå området for å vurdere risikoen nærmere, samt inspisere tetting rundt rørgjennomføringer.

Tilstandsrapport





4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

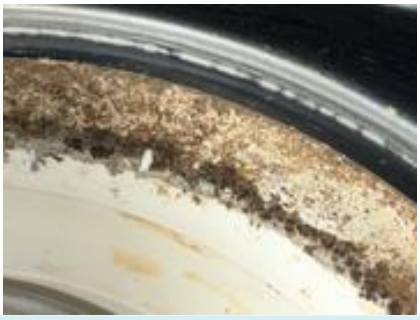
4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det ble registret løs vask over servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av toalettsete.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom kjøkken og dusjsone. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07,6.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og vannstoppsystem.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registert noe «ulyd» i vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

«Ulyd» i anlegget bør kontrolleres nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Ref. eier er det installert fjernvarme med radiatorer.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Det er radiatorvarme i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ref. eier er det registret en mindre lekkasje fra radiator i stue.
Ved bruk av fuktindikator ble det ved overflatesøk registrert noe fuktighet i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstand vedr. lekkasje fra radiator bør undersøkes nærmere.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2006

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	37			37	5
Kjeller		5		5	
SUM	**37**	**5**			**5**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Gang / entré, kjøkken, stue, kontor, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er plassert fellesanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	37	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Bod i fellesanlegg i kjeller er oppgitt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør
	Pål Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	311		0	946.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rambergveien 17A

Hjemmelshaver
Pir 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
406/PIR 2 BORETTSLAG	987597224	406		Pettersen Pål

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i 4 etasje på Kaldnes brygge. Det er nærhet til fine grøntområder, strandpromenade og parkområder. Det er kort vei til Tønsberg sentrum med restauranter, kaféer, butikker og kulturopplevelser rett i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YI4467

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pettersen, Pål	9578-5990-4-2603138	2026-02-22 12:06:21

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
25-0020/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rambergveien 17A, 3115 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Pål Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har lagt nye fliser på en vegg og ny baderomsinnredning

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke behov

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært satt opp feller for skjeggkre for noen år siden. Ikke hørt at det har vært oppdaget noen de siste årene.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Har vært en liten lekkasje fra lufteventilen på radiator i stuen. Kun sett litt vann en gang siden 2023.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0020/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pettersen, Pål	**2026-02-22**

Identifikasjon

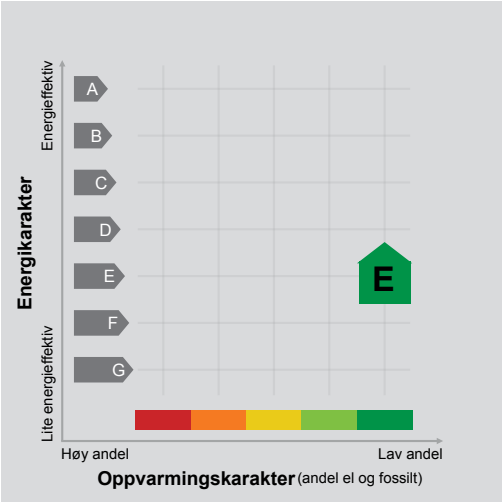
bankID Pettersen, Pål

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	18
Postnummer	3115
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1003
Bruksnummer	311
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22187848
Merkenummer	Energiattest-2025-205768
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rambergveien 17B	22187848	H0301	0	0	23
Rambergveien 17B	22187848	H0303	0	0	24
Rambergveien 17A	22187848	H0304	0	0	18
Rambergveien 17B	22187848	H0305	0	0	25
Rambergveien 17A	22187848	H0305	0	0	19
Rambergveien 17B	22187848	H0306	0	0	20
Rambergveien 17B	22187848	H0404	0	0	41
Rambergveien 17A	22187848	H0404	0	0	34
Rambergveien 17A	22187848	H0405	0	0	35
Rambergveien 17A	22187848	H0406	0	0	36
Rambergveien 17B	22187848	H0407	0	0	40
Rambergveien 17B	22187848	H0408	0	0	39
Rambergveien 17B	22187848	H0502	0	0	50
Rambergveien 17B	22187848	H0503	0	0	51
Rambergveien 17A	22187848	H0504	0	0	55
Rambergveien 17B	22187848	H0505	0	0	57
Rambergveien 17A	22187848	H0505	0	0	56
Rambergveien 17A	22187848	H0506	0	0	52

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende

TEK standard

Energivurdering

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

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	36 m²
Totalt BRA	36 m²
Oppvarmet luftvolum	86 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,67 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.4.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	100,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	173,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 613 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	211,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	196,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 074 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 001 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 612 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 613 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,2 %

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Marte Høglund
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: m.hoglund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0020/26 . Vår ref.: 3310-1-36 Dato: 19.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Pir 2 Borettslag
Organisasjonsnr:	987597224
Andelseier:	Pettersen, Pål
Medeier:	
Leilighetsnummer:	36
Adresse:	Rambergveien 17 A, 406, 3115 TØNSBERG
Andelsnummer:	36
Gnr.	1003
Bnr.	311
Borettsinnskudd:	Kr. 200 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91228995.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er ""medeier"" i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, org.nr. 991 319 522, sammen med Ankeret Borettslag org. nr. 987782617 og eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama org. nr. 990 726 043.Resultatregnskap og balanse for Huseierlaget er presentert i selskap nr. 3311 og fellesutgifter til Huseierlaget betales hver måned for alle tilsluttede boligselskaper. Dette er inkludert i felleskostnadene til andelseier/seksjonseier. Borettslaget har husleieforsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sirkringsordning AS. Det opereres ikke med polisenummer. Selskapet har Gjensidige Forsikring AS som sin leverandør av bygningsforsikring. Forsikringsavtalen står på Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd og deles på 3 boligselskaper. Eget strømskjema fra Skagerak nett: egen avlesning gjøres av megler/selger og regning sendes eier. Borettslaget har kollektiv avtale med Canal Digital som inkluderer Internett bredbånd. Avtalen er inngått av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd. Formalisering av balkong innglassing for vindavskjerming (søknad til og svar fra Tønsberg Kommune, ref orientering i innkallingen til Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, org.nr 991 319 522)Innglassing er godkjent med følgende forutsetninger.Følgende balkonger kan ikke glasse inn:•a.Toppetasjene i Rambergvn. 15a+b, 17a+b og 19 som ikke har tak.•b.De leilighetene som har inn-/utlufting for gasspeis på balkong.•2.Det skal benyttes profilløs innglassing tilsvarende <<Lumon innglassing>> . Glassløsningen er uten profiler som gir spalter mellom hver glasslamell slik at balkongen har utetemperatur og en viss luftsirkulasjon.•3.Herdet laminert glass skal benyttes.•4.Byggenes styrer tar den formelle godkjennelsen iht prinsippiell godkjent løsning.•5.Denne vindavskjerming er søknadspliktig til kommunen etter plan- og byggningslovens paragraf ¤20-1 c fasadeendring. Avlesning vannmålere går direkte til Eviny AS (tidligere BKK) og faktureres derifra. Borettslaget har felles inntak til varmeanlegget, både fyring og varmtvann.Det er montert individuelle målere tilknyttet hver andel. Forbruket gir grunnlag for eiers del av totalkostnaden. I tillegg kommer faste kostnader og eventuelt forbruk i fellesarealer, som fordeles etter avtale. Leverandør er Skagerak Varme AS. I andeler hvor p-plass i garasjeanlegg medfølger, faktureres årlig kr 2 250 i januar til drift og vedlikehold. Hele summen faktureres hver januar.

Dersom p-plass skal skifte eier, plikter selger/megler å sende eierskiftebrev til forretningsfører; eierskifte@obos.no. Faktura for eierskiftegebyr sendes direkte til kjøper. IN-ordning kan benyttes ved terminforfalll 30/3 og 30/9.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94817169389
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	7 044 938,18
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 564,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9481716938; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9481716938; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnad	2 155,00	
TV/bredbånd	409,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	41,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 306,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94817169389
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Fred-Arne Østrem pr. e-post: fred.arne.ostrem@obos.no eller telefon: 33 30 94 73.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mats Bettum, e-post:pir2@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

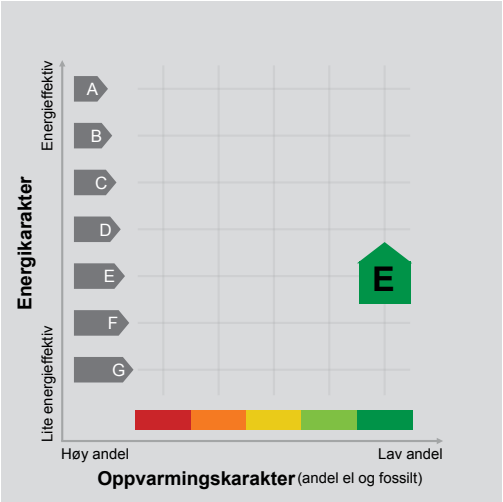
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	18
Postnummer	3115
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1003
Bruksnummer	311
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22187848
Merkenummer	Energiattest-2025-205768
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rambergveien 17B	22187848	H0301	0	0	23
Rambergveien 17B	22187848	H0303	0	0	24
Rambergveien 17A	22187848	H0304	0	0	18
Rambergveien 17B	22187848	H0305	0	0	25
Rambergveien 17A	22187848	H0305	0	0	19
Rambergveien 17B	22187848	H0306	0	0	20
Rambergveien 17B	22187848	H0404	0	0	41
Rambergveien 17A	22187848	H0404	0	0	34
Rambergveien 17A	22187848	H0405	0	0	35
Rambergveien 17A	22187848	H0406	0	0	36
Rambergveien 17B	22187848	H0407	0	0	40
Rambergveien 17B	22187848	H0408	0	0	39
Rambergveien 17B	22187848	H0502	0	0	50
Rambergveien 17B	22187848	H0503	0	0	51
Rambergveien 17A	22187848	H0504	0	0	55
Rambergveien 17B	22187848	H0505	0	0	57
Rambergveien 17A	22187848	H0505	0	0	56
Rambergveien 17A	22187848	H0506	0	0	52

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende

TEK standard

Energivurdering

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

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	36 m²
Totalt BRA	36 m²
Oppvarmet luftvolum	86 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,67 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.4.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	100,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	173,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 613 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	211,47 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	196,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 074 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 001 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 612 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 613 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,2 %

HUSORDENSREGLER FOR PIR-2 BORETTSLAG

Det skal vær trivelig og bo i Pir-2!
Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de er der for og sikre beboerne ro, orden og hygge i den enkeltes hjem.

Beboerne skal bidra til et hyggelig bomiljø slik at alle trives, det innebærer at man tar hensyn til sine naboer. Det er vel naturlig for alle at felles uteareales blir holdt pene, fri for sigarettsneiper, tomgods og annen søppel. Beboerne har et felles ansvar her og så lenge dette opprettholdes vil alle kunne glede seg over pene omgivelser, husk at dette også er vårt ansikt utad som vi presenterer besøkende.

RO OG ORDEN
Etter kl 23:00 skal TV og stereoanlegg dempes slik at ikke naboene forstyrres. Dette gjelder også i helger da mange i dagens samfunn arbeider turnus og skal på jobb både lørdag og søndag. Pir-2 har inngått avtale med Vaktservice as for faste vekter tjenester i helgene og de er gitt fullmakt til og oppsøke leiligheter som ikke overholder regler for ro og orden. Styret kan om nødvendig tilkalle vekter også på ukedager, dette utløser et gebyr på kroner 2000.- som blir belastet eier av aktuell leilighet. Vaskemaskiner skal ikke kjøres etter 23:00, det samme gjelder for slagdriller og annet støyende verktøy. Vi bor tett på Kaldnes så beboere oppfordres til å ta særlig hensyn ved opphold utendørs på balkongen og i atriet. **Det er en selvfølge at alle får sin nattesøvn.**

BLOMSTERKASSER
Blomsterkasser på balkongene er både fint og koselig. De må henges innsiden av rekkverket slik at de er sikret fra og falle ned og skade de som måtte befinne seg under.

PARKERING
Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt. De som har garasjeplass oppfordres til å bruke disse i størst mulig utstrekning. Parkeringshuset er beregnet for motorkjøretøyer og dets tilbehør, opplag av båter og annet løsøre er ikke tillatt.

SANITÆRANLEGG
Her som andre steder gjelder det at bind, bleier, kaffegrut, løsemidler etc. ikke kastes i toalettet. Det kan medføre tilstopping og store utlegg, i de tilfellene at dette kan spores tilbake vil forurenser stå ansvarlig økonomisk.

HUSDYR
Det er et generelt forbud mot dyrehold, men det er mulig og søke styret om dispensasjon hvis det kan dokumenteres en særskilt behov for og ha et dyr i huset.

GRILLING PÅ TERRASSEN
Bruk av kull grill er ikke tillatt pga brannfare. Gass eller elektriske griller kan brukes, men det oppfordres til overvåkenhet slik at røyk og luktplagene blir holdt på et minimum.

RENOVASJON
Alle må sortere sitt avfall i henhold til oppslag i avfallsrommet. Elektriske artikler og større gjenstander må beboer selv besørge levert på egnet sted (Elektriske foretninger i distriktet/ Vesar, Taranrød.) dette må ikke under noen omstendigheter hensettes i avfallsrommet.

PARABOLANTENNER
Det er ikke tillatt og montere egne parabolantenner. Canal Digital er vår leverandør av HD kabel TV og bredbåndstjenester og de har en stor tilvalgsmeny.

BALKONGER
Beboerne bør ta hensyn og vise hverandre den respekt at de sørger for at kles vask blir fjernet fra balkong og tørkestativer før helligdager, samt offentlige høytidsdager. Naboen din vil sette stor pris at du lar være og riste matter og tepper på balkongen. Det er ikke tillatt å kaste eller legge ut mat på borettslagets eiendom eller på balkong, da dette kan tiltrekke seg skadedyr som fugler, rotter og mus.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3310
PIR 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PIR 2 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3310

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i PIR 2 BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Robert Juvet og Trond Bekken

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3310 Årsregnskap 2024 20032025.pdf
2. 3310 Pir 2 Borettslag.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mats Bettum

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

- Elin Ertsås
- Liv Kristine Ugland Bjerkholt
- Olav Stuvebakken

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gina Faaland
- Kari Olavsdotter Hynne

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i 2024 videreført det løpende arbeidet fra foregående år, med fokus på økonomistyring, vedlikehold og bomiljø. I tillegg er følgende tiltak gjennomført:

1. **Økonomi og budsjett** – Løpende oppfølging av økonomi, budsjettering.

2. **Utleie og bruksoverlating** – Behandling og oppfølging av søknader om utleie.

3. **Håndtering av søknader om kjæledyr** – Vurdering og behandling av søknader i henhold til gjeldende regler.

4. **Innkjøp av nye utemøbler til takterrassen** Det er anskaffet nye møbler for å forbedre utemiljøet på vår fine takterasse. Følgende møbler ble kjøpt inn:

• 2 stk bord med tilhørende benker

• 4 stk solstoler med tilhørende bord

• Plantekasse/skillevegg med kunstige planter

• Putekasse m/puter

Møblene ble snekret av en lokal håndverker fra Tønsberg-området.

5. **Installering av dørautomatikk** – Det er installert dørautomatikk på dørene mot heisen i 2. etasje ved hovedinngangen for å bedre tilgjengeligheten.

6. **Oppfølging av skadedyrsituasjonen** – Bekjempelsen av brunbeltet kakerlakk i 5. etasje i oppgang 17B har fortsatt i samarbeid med Rentokil hvor bekjempelsen dekkes av vår forsikring. Styreleder har gjennom året hatt jevnlig oppfølging sammen med Rentokil, og sørget for innlåsing i samtlige berørte leiligheter for effektiv bekjempelse.

7. **Maling av utvendig panel og kartlegging av vedlikeholdsbehov for terrassedører** – All utvendig panel på bygget vårt ble sommeren/høsten 2024 malt av Engers Malerfirma- anbud ble hentet fra 5 forskjellige selskaper av styret i Huseierlaget kaldnes brygge syd- hvor Engers Malerfirma ble valgt. I tillegg er det gjennomført en kartlegging av hvilke terrassedører som trenger maling. Engers vil male dørene som gjenstår i løpet av våren og sommeren 2025.

8. **Utskifting av postkasseskilt** – Alle postkasseskilt er skiftet ut med ensartede skilt i løpet av 2024 for å sikre et helhetlig og ryddig inngangsparti. Info om hvor nye skilt skal bestilles ligger ute på Vibbo.

9. **Heiskontroll og utbedringer** – Det ble gjennomført heiskontroll i oktober 2024. Punkter som måtte utbedres på heisene i 17A og B ble rettet opp i november 2024.

10. **Styremøter** – Det er avholdt fem styremøter i 2024.

Videre informasjon om felles prosjekter og arbeid finnes i årsberetningen for Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

PIR 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 597 224, KUNDENR. 3310

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**931 253**	**642 494**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 156 333	1 379 202
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-637 938	-701 385
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-717 944	-389 058
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-199 549**	**288 759**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**731 704**	**931 253**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	764 230	966 970
Kortsiktig gjeld	-32 526	-35 716
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**731 704**	**931 254**

PIR 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 597 224, KUNDENR. 3310

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 145 866	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 433 024	3 583 102	3 621 000	3 662 581
Andre inntekter	3	601	495	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 579 491**	**3 583 597**	**3 621 000**	**3 662 581**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-21 150	-21 855	-24 675
Styrehonorar	5	-170 000	-150 000	-170 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-8 376	-9 698	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-175 990	-167 130	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-364	0	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-121 966	-14 894	-344 200	-160 000
Forsikringer		-14 555	-21 452	-22 000	-15 000
Kostnader sameie		-2 082 777	-1 708 424	-1 680 000	-1 800 000
Energi/fyring	9	-10 804	-10 124	-20 000	-15 000
Andre driftskostnader	10	-29 996	-23 122	-31 540	-27 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 638 798**	**-2 125 994**	**-2 478 595**	**-2 417 175**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**940 693**	**1 457 603**	**1 142 405**	**1 245 406**
Innbetalt andel fellesgjeld		717 944	389 058	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 658 637**	**1 846 661**	**1 142 405**	**1 245 406**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 624	5 142	0	0
Finanskostnader	12	-507 928	-472 601	-551 000	-497 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-502 304**	**-467 459**	**-551 000**	**-497 000**
ÅRSRESULTAT		**1 156 333**	**1 379 202**	**591 405**	**748 406**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 156 333	1 379 202		

PIR 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 597 224, KUNDENR. 3310

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	86 960 000	86 960 000
Tomt		13 740 000	13 740 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**100 700 000**	**100 700 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 229	2 649
Andre kortsiktige fordringer	14	74 273	66 908
Driftskonto OBOS-banken		683 728	897 413
SUM OMLØPSMIDLER		**764 230**	**966 970**
SUM EIENDELER		**101 464 230**	**101 666 970**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 100		7 000	7 000
Annen egenkapital	15	73 147 748	71 991 415
SUM EGENKAPITAL		**73 154 748**	**71 998 415**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 136 956	9 492 838
Borettsinnskudd	17	20 140 000	20 140 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 276 956**	**29 632 838**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 753	17 966
Leverandørgjeld		18 102	10 703
Påløpte renter		2 601	2 913
Annen kortsiktig gjeld	18	70	4 135
SUM KORTSIKTIG GJELD		**32 526**	**35 716**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**101 464 230**	**101 666 970**
Pantstillelse	19	100 700 000	100 700 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 20.3.2025, styret i Pir 2 Borettslag

Mats Bettum /s/ Elin Ertsås /s/ Karianne S. Havskjold /s/ Olav Stuvebakken /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.
FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 139 864
Kapitalkostnader IN I	1 142 418
TV/Internett	293 160
Reg.kapitalkostnader IN I	3 448
Overført til kapitalkostnader	-1 145 866
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 433 024**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	600
Korreksjon beboer	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**601**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 376.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 647
Drift/vedlikehold elektro	-4 715
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 604
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-121 966**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-4 302
Fjernvarme	-6 502
SUM ENERGI / FYRING	**-10 804**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-4 914
Andre fremmede tjenester	-18 882
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 700
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-3 259
Tap på fordringer,	-186
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-29 996**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	302
SUM FINANSINNTEKTER	**5 624**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-507 928
SUM FINANSKOSTNADER	**-507 928**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	100 700 000
Utskilt tomteverdi	-13 740 000
SUM BYGNINGER	**86 960 000**

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.1003/bnr.311

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregnet Huseierlaget Kaldnes Brygge	71 633
Avregningskonto IN	2 640
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**74 273**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	58 919 103
Egenkapital fra IN tidligere	50 533 066
Egenkapital fra IN 2024	717 944
Reduksjon EK fra IN	-37 022 365
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**73 147 748**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-80 560 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 534 096	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	637 938	
Nedbetalt tidligere, IN	50 533 066	
Nedbetalt i år, IN	717 944	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 136 956**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-20 140 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 140 000**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 140 000
Pantelån	8 136 956
Beregnede IN-forpliktelser	14 228 645
TOTALT	**42 505 601**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	86 960 000
Tomt	13 740 000
TOTALT	**100 700 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i PIR 2 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PIR 2 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4LFMM-PQYGA-6ILLY-708HY-Y23O4-1X1E4

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

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

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 19:59:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4LFMM-PQYGA-6ILLY-708HY-Y23O4-1X1E4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.04.25
Selskapsnummer: 3310 **Selskapsnavn:** PIR 2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Robert Juvet og Trond Bekken

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 175 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mats Bettum

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elin Ertsås

☐ Liv Kristine Ugland Bjerkholt

☐ Olav Stuvebakken

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gina Faaland

☐ Kari Olavsdotter Hynne

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER FOR HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD ("HUSEIERLAGET")

Vedtatt på stiftelsesmøte den 24.04.07

Endret på eks. årsmøte 12.04.2023

1. Bakgrunn

Kaldnes Brygge Syd består av følgende enheter:

- Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama beliggende på gnr. 1003 bnr. 312, som er et eierseksjonssameie bestående av 37 leiligheter.

- Ankeret-borettslag beliggende på gnr. I 003 bnr. 303, som er et bygg bestående av 27 borettslagsleiligheter.

- Pir 2 borettslag beliggende på gnr. I 003 bnr. 311, som er et bygg bestående av 70 borettslagsleiligheter.

- Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod beliggende på gnr. I 003 bnr. 304, som består av det felles utomhusområdet beliggende mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret - borettslag og Pir 2 borettslag og diverse næringsseksjoner i I. etasje og underetasjen, herunder parkering og boder.

2. Medlemmer i Huseierlaget

Seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, andelseiere Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag er pliktige medlemmer i Husleierlaget.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er ikke medlem i Huseierlaget, men som følge av at Huseierlagets medlemmer og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod har rettigheter og plikter overfor hverandre, så skal Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod inngå en separat avtale som regulerer partenes rettigheter og plikter overfor hverandre, og som kan kreves tinglyst på de aktuelle eiendommene.

3. Huseierlagets navn

Lagets navn er Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

4. Huseierlagets formål

Huseierlagets overordnede formål er å skape og opprettholde gode boforhold i boligselskapene

generelt og på fellesarealet spesielt, slik at området blir til gavn og trivsel for medlemmene i Huseierlaget.

Huseierlaget skal virke for boområdets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.

Huseierlagets styre kan samarbeide med andre foreninger på Kaldnes Brygge i saker av felles interesse.

5. Kontingent

Styret i Huseierlaget fastsetter medlemskontingenten, som innbetales til fastsatt frist. Årskontingenten skal dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer Huseierlaget disponerer, samt eventuelle øvrige kostnader som påføres Huseierlaget.

Medlemskontingenten for arealer som benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom de tre medlemmene basert på det enkelte medlems samlede areal.

Medlemskontingenten for arealer som ikke benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom medlemmene som benytter arealet basert på det enkelte medlems samlede areal, f. eks drift og vedlikehold av heisene.

Ved forsinket betaling av kontingenten betaler medlemmet i tillegg lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling finner sted.

6. Fellesarealet

Utomhusarealet på gnr. 1003 bnr. 304 er fellesareal for Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag. Arealene er vist med oransje farge på vedlagte skisse (bilag 1). Huseierlagets fellesarealer omfatter ikke veigrunn, som i henhold til utbyggingsavtale mellom Kaldnes Byutvikling AS og Tønsberg Kommune skal overtas av Tønsberg kommune.

Ankeret borettslag, Pir 2 Borettslag og eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama er plassert ovenpå eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod, og har derfor bruksrett til fellesarealer i sameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod. Bruksretten for disse arealene er vist i bilag 1.

Medlemmene i Huseierlaget har rett til å benytte fellesarealene beskrevet i avsnittene ovenfor til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige medlemmene.

Det tilligger Huseierlaget å utarbeide retningslinjer for bruken av fellesarealene.

7. Drift og vedlikehold

Huseierlaget skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av fellesarealene, og sørge for forvaltning av Huseierlagets øvrige anliggender. Huseierlaget har bruksrett til arealer i eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod, og har driftsansvar for disse arealene ihht. bilag 2

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift for arealer som benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag basert på hver enkelts samlede areal.

Medlemmene er innbyrdes proratarisk ansvarlige.

Huseierlaget skal ha løpende kontakt med Tønsberg kommune og andre offentlige instanser. Det avtales med Tønsberg kommune om vedlikehold av fellesarealer som er tilgjengelig for allmennheten. Huseierlaget påser at disse arealene blir vedlikeholdt på en tilfredsstillende måte.

Huseierlaget skal også påse at de som har levert tjenester til området, så som fjernvarme, kabel o.l., utfører sine forpliktelser til vedlikehold, og ellers håndtere felles anliggender og felles forpliktelser som gjelder området Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

Eventuelle avsetninger til fond for vedlikeholdet avgjøres på årsmøtet.

8. Årsmøtet

Huseierlagets øverste organ er årsmøtet. Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april juni hvert år. Møtet skal behandle og gjøre vedtak om:

a. Styrets årsmelding.

b. Revidert årsregnskap pr.31.12

c. Valg av revisor

d. Godtgjørelse til styret

e. Innkomne forslag.

Huseierlagets styre innkaller til årsmøte. Styret innkaller til årsmøtet med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle medlemmene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon/andel gir rett til en stemme. I tillegg har seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod rett til å stille på årsmøtet, men uten stemmerett.

Medlemmene har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og fremlegges på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være medlem. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Møtets beslutninger fattes ved alminnelig flertall av de medlemmer som er til stede på møtet.

9. Ekstraordinært årsmøte

Styret har rett til å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret er forpliktet til å innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom minst I 0% av de som har medlemskap, jf punkt 4 ovenfor, skriftlig krever det og angir hvilket emne som ønskes behandlet.

10. Styret

Huseierlagets styre skal bestå av tre personer; leder, 2 styremedlemmer og det skal være 3 varamedlemmer. Styrets konstituerer seg selv.

Huseierlagets styre skal bestå av et styremedlem og en vararepresentant fra hvert av de tre pliktige medlemmene i Huseierlaget. Medlemmenes eget styre velger sine representanter.

Styremedlemmene og vararepresentantene velges for to år. Valg av styremedlemmer bør dog tilstrebe kontinuitet i styret. Varamedlemmer kan møte på styremøter.

Styret har ansvaret for Huseierlagets rettigheter og plikter mellom årsmøtene. Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, samt besørge innkreving av den fastsatte kontingent fra medlemmene gjennom forretningsfører.

Styrets leder og et styremedlem tegner Huseierlagets signatur. Styret kan meddele prokura. Styret har ikke rett til å foreta store investeringer, ta opp lån, pantsette eller selge noe av Huseierlagets eiendom uten etter vedtak i årsmøtet.

Styret skal etter behov oppnevne komiteer eller personer for å løse spesielle oppgaver.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant styrets leder eller nestleder er til stede, og fatter sine vedtak ved flertallsbeslutning.

11. Forretningsførsel

Til besørgelse av den daglige drift ansetter styret en forretningsfører. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Kaldnes Brygge SYD AS har rett men ikke plikt til å velge forretningsfører de to første årene.

12. Ansvarsforhold

Huseierlaget er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Huseierlaget kan ikke selge fast eiendom.

13. Særlig om det underliggende nærings- og garasjearealet

Huseierlaget er kjent med at det ligger nærings- og garasjearealer under deler av fellesarealene, og plikter å påse at bruken av fellesarealene og/eller utførelsen av nødvendige drifts- og vedlikeholdsoppgaver på fellesarealene ikke påfører garasjeanlegget/membranen skade.

Huseierlaget har drifts- og vedlikeholdsansvaret ned til membranen på garasjeanlegget.

Eier av garasjeanlegget har rett til adkomst og tilkomst for å utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringsarbeider på garasjeanlegget/membranen. Eier av garasjeanlegget kan kreve at denne rettigheten tinglyses som en heftelse på fellesarealet.

Huseierlagets rettigheter og plikter er nærmere regulert i avtalen mellom Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod (bilag 3). Se også vedtektene for Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod.

Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD som skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Eierseksjonssameier Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod og fordele kostnadene på seksjonseierne i denne, iht de prinsipper som følger av disse vedtekter, og avtale mellom Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod.

Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er pliktig til å innbetale sin forholdsmessige andel av sameies felleskostnader til Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD

Bilag 4 viser oppsett for kostnadsfordeling med etablerte fordelingsnøkler.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD, eller hvis årsmøtet i Huseierlaget beslutter Huseierlaget ikke skal ivareta dette.

14. Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan bare endres med 2/3 flertall av de fremmøtte på et årsmøte, og under forutsetning av at forslaget til vedtektsendring skriftlig er meddelt samtlige medlemmer ved innkalling til årsmøte senest 14 dager før møtet holdes.

15. Bilag

Bilag 1: Bruksrett

Bilag 2: Drifts- og vedlikeholdsansvar

Bilag 3: Avtale mellom Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd og Eierseksjonssameiet

Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod. (Bilagene i avtalen er lik bilagene i vedtektene.)

Bilag 4: Prinsipper kostnadsfordeling

VEDTEKTER

FOR

PIR 2 BORETTSLAG

org. nr: 987 597 224

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. januar 2004, sist endret den 29.11.2006, 10. mai 2010, 9.4.2015, 25.4.2019 og sist endret den 15.4.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

P2 Borettslag er et frittstående andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, samt organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tønsberg kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.

1-3 Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

(1) Borettslaget har plikt til å være medlem av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, slik som utomhusområder, felles vaktmestertjeneste, vedlikehold samt forholdet til Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Garasje/Bod/Næring.

(2) Borettslaget plikter å etterkomme Huseierlagets vedtekter.

(3) Årsmøtet i Huseierlaget fastsetter medlemskontingenten, som innbetales til fastsatt frist.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - kroneretthundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å

skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) I tillegg har juridiske andelseiere rett til å eie inntil 20% av andelene.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Knytter det seg parkeringsplass i garasjeanlegget til andelen, så kan andelen kun overdras sammen med rettighetene og pliktene knyttet til parkeringsplassen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan, med samtykke fra styret, overlate bruken av sin bolig til andre. Dette innebærer at ethvert utleieforhold skal meldes til styret og godkjennes av dette, før leieforholdet kan iverksettes. Videre skal ethvert utleieforhold samt salg av andel meldes til forretningsfører. En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

(2) I tillegg kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (inn- og utvendig), rør fra og med stengekraner på badet, fjernvarmeradiatorer og rør til fordelingsskap, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater samt tremmegulv og innvendig glass på balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Andelseierens plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring, inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap, herunder forsikringsegenandel, som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Utvendige installasjoner som solskjerming, levegger, fliser o.l. skal gjøres enhetlig. Egne retningslinjer skal følges.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også fjernevarmeanlegg, varmtvannstanker, heis, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 – 5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at minst ett av styremedlemmene skal tre ut etter ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv en nestleder.

(4) Styret velger blant sine medlemmer ett styremedlem og ett varamedlem til Husleierlaget.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Styret har bemyndiget forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Forretningsførers arbeid er å forestå den daglige driften, og påse at seksjonseierne innbetaler månedlige à konto beløp til dekning av fellesutgiftene.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Eventuelt valg av revisor

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
Alle fullmakter til generalforsamlingen skal gis skriftlig**.**

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Protokoll til årsmøte 2025 for PIR 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987597224
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. april kl. 09:00 til 5. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Robert Juvet og Trond Bekken
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 175 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mats Bettum (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Bettum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elin Ertsås (17 stemmer)
Olav Stuvebakken (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Kristine Ugland Bjerkholt
Elin Ertsås
Olav Stuvebakken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gina Faaland (18 stemmer)
Kari Olavsdotter Hynne (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Faaland
Kari Olavsdotter Hynne

Protokollen er signert av:

møteleder: Mats Bettum /s/

protokollvitne: Jan Robert Juvet /s/

protokollvitne: Trond Bekken /s/

PIR 2

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 11/14952
Arkiv: GBR-1003/0311
Deres ref.:

Dato: 26.04.2011

Kristiansen & Bernhardt Arkitekter AS
pb 333

3101 TØNSBERG

0 2 Z W N / 139847
1003/311/0/0 2002 1 - Ferdigattest

Rambergveien 17 A+B - 1003/0311 - ferdigattest

Gbnr.	:	1003/312
DFUB-sak	:	FUP 224/02
Jnr.	:	11/3791 (ref. 2002/011581)
Bygningsnr.	:	22187848
Arbeidets art	:	nybygg
Byggets art	:	boliger m/tilhørende parkeringsanlegg

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Tillatelsen omfatter ikke næringsarealer i 1. etasje.

Jon Sørseth
leder

Postadresse:	Postboks 2410, 3104 Tønsberg	**Telefon:**	33 34 80 00	**Bank:**
Besøksadresse:	Halfdan Wilhelmsens Allé 1	**Telefaks:**	33 34 80 10	**Org.nr.**
E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	**Internett:**	www.tonsberg.kommune.no	

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 06/19294
Arkiv: GB-1003/0304
Deres ref.:

Dato: 09.10.2006

Kristiansen & Bernhardt Arkitekter
pb 333

3101 TØNSBERG

Kaldnes, felt B - gbnr 1003/304 - midlertidig brukstillatelse

Gbnr.	:	1003/304
Bygnnr.	:	22187813 (dok 1), 22187821 (pir 1), 22187848 (pir 2), 22187856 (p-kjeller
Jnr.	:	06/10657 (ref. 2002/011581)
DFUB-sak	:	FUP 224/02, DFUB-sak 176/05
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	Boligblokker

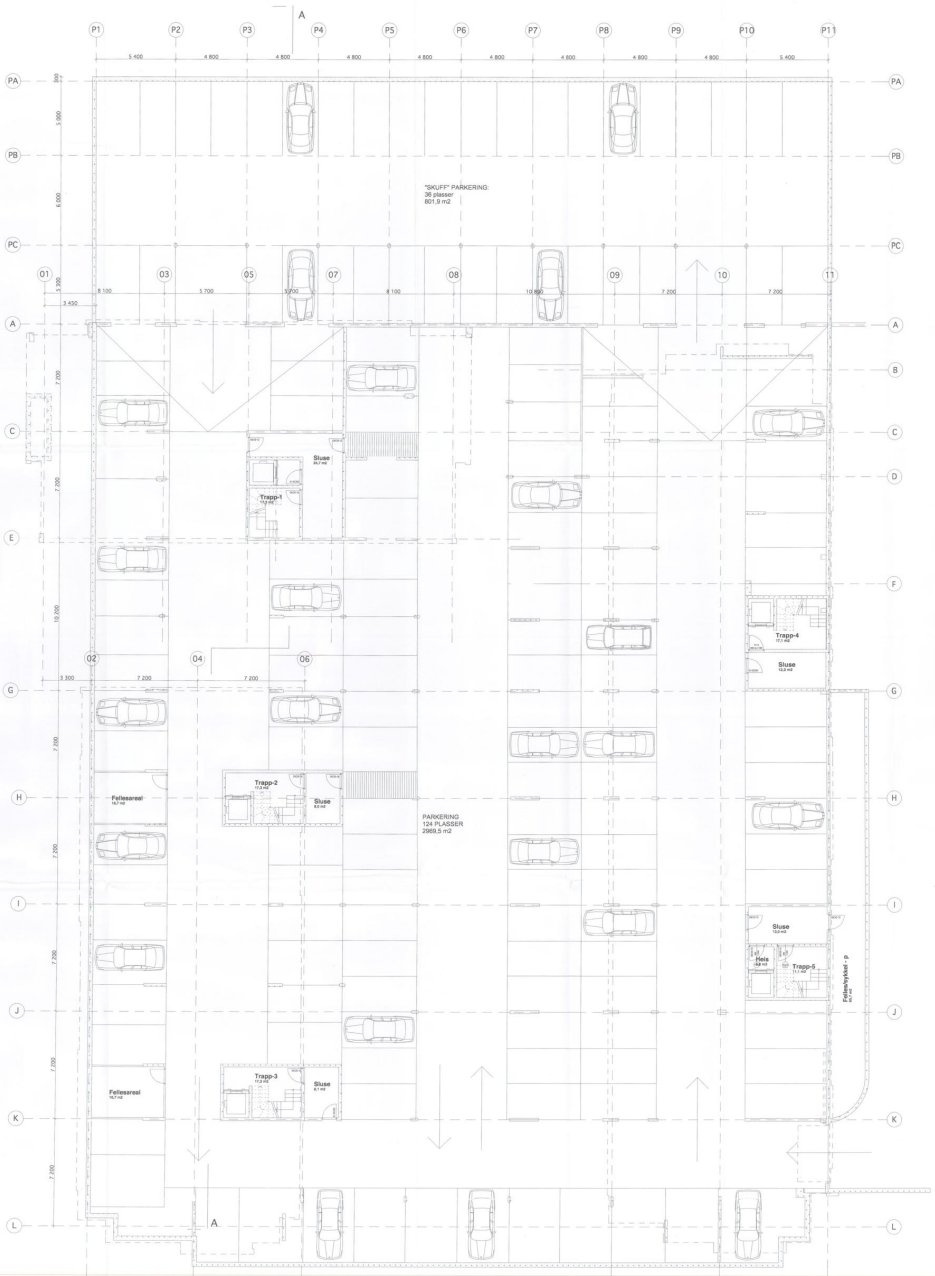
DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen de nevnte frister:

1. Tillatelsen gjelder ikke næringsarealer.
2. Offentlige utomhusanlegg skal ferdigstilles iht. framdriftsoversikt datert 09.10.06.
3. For opparbeidelse av den del av adkomstvei langs felt F og G vises det til DFUB-sak 441/06. I forbindelse med den midlertidige løsningen må fortau/sykkelvei asfalteres innen 14 dager.
4. P-plasser v/felt B må merles opp innen én uke.
5. Veibelysning skal være etablert umiddelbart og før bygninger tas i bruk.

Jon Sørseth
Overark.

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

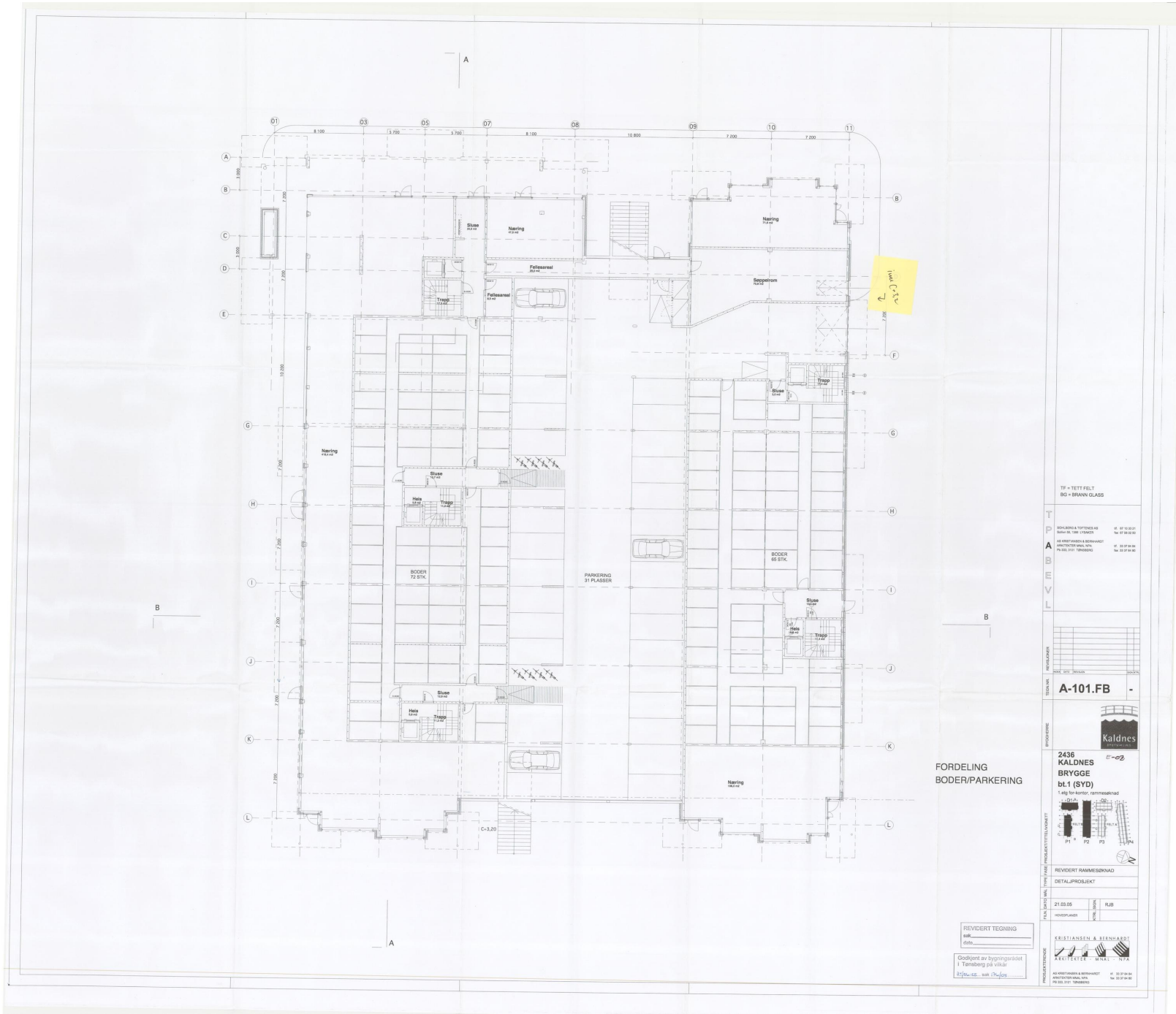


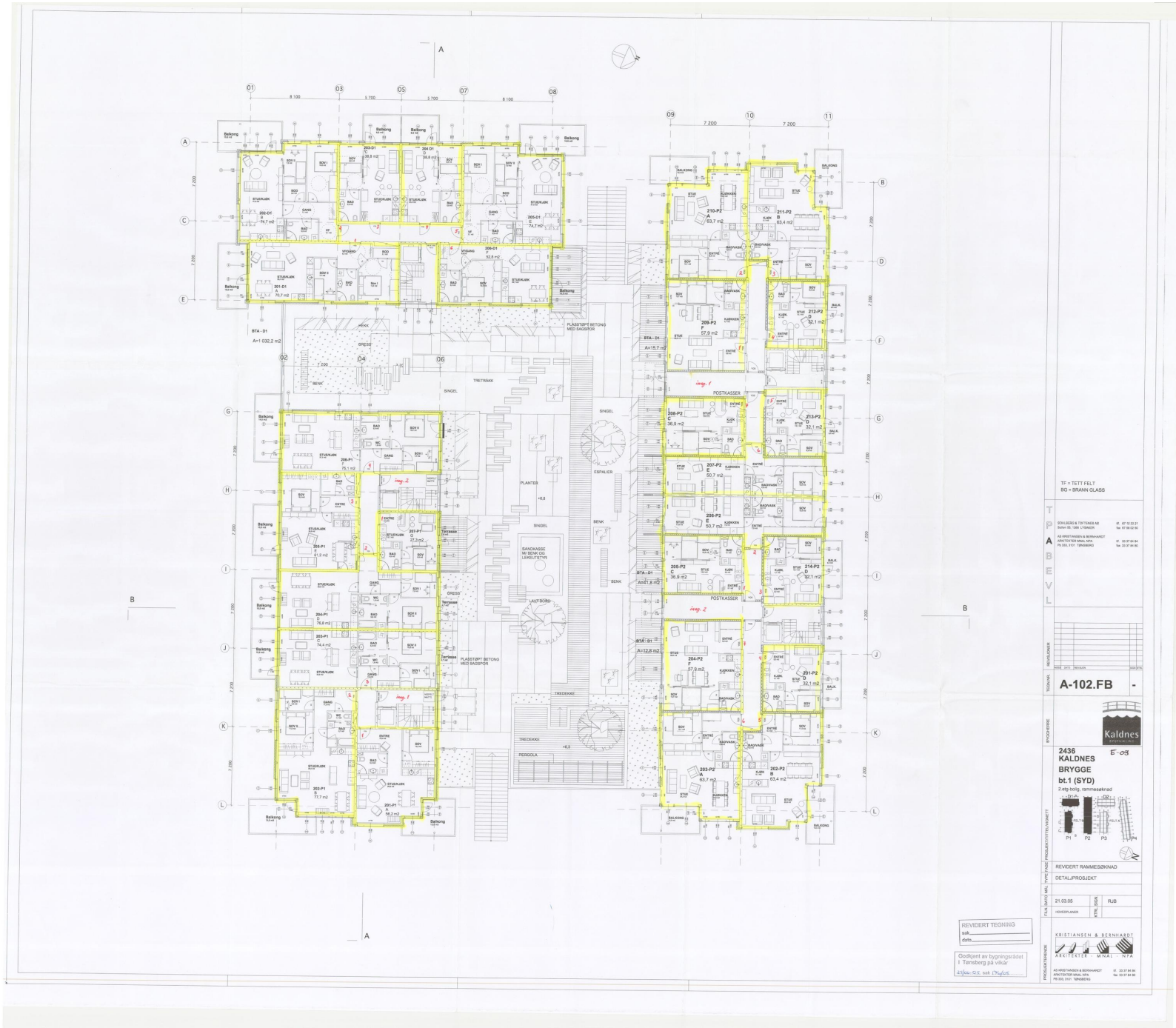
TF = TETT FELT
BG = BRANN GLASS

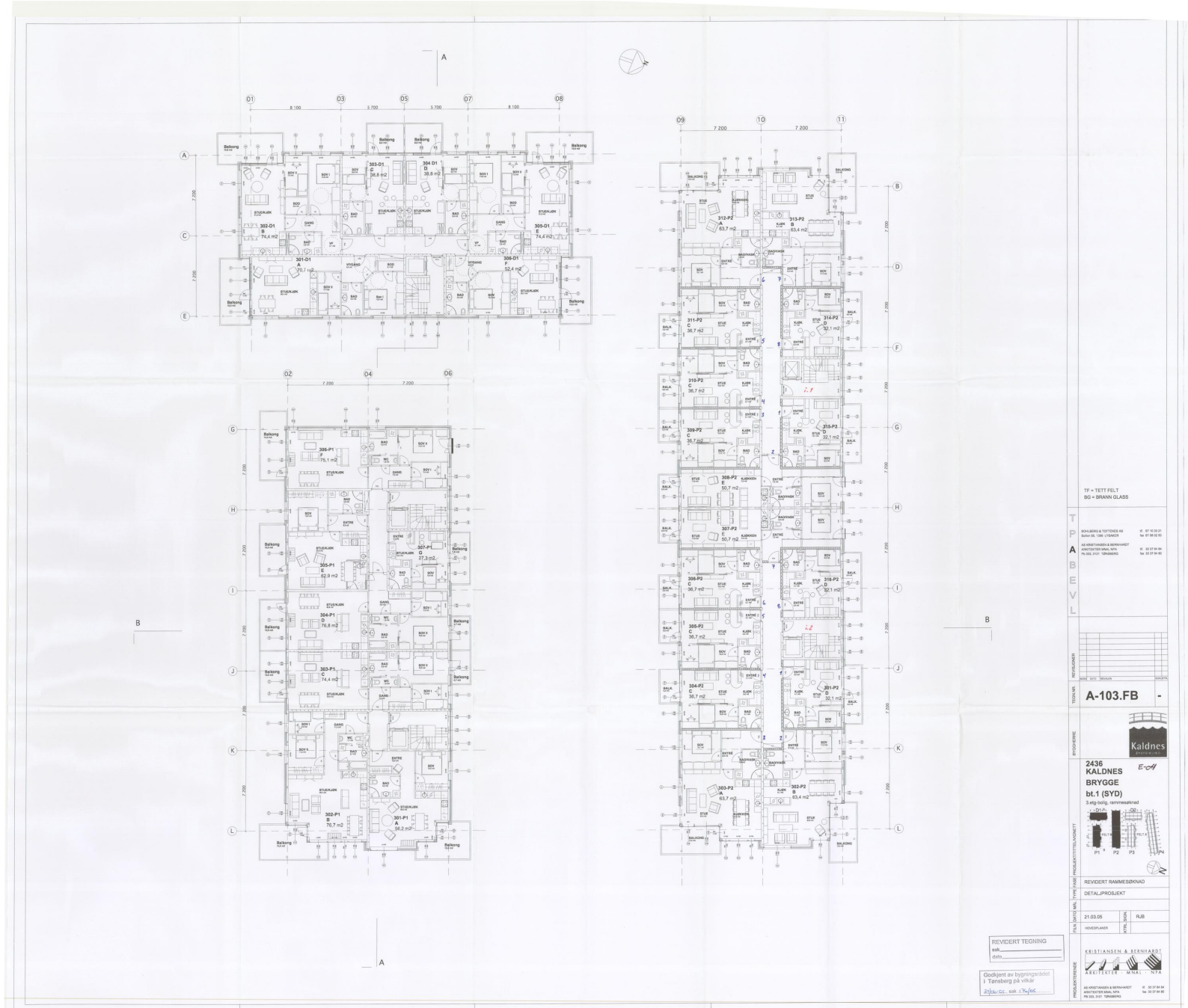
TEGNUM	A-U01.FB -
REVISJONER	
BYGGEBRE	Kaldnes
PROSJEKTERINGSLAGET	2436 KALDNES BRYGGE bt.1 (SYD) U1 PARKERING
TYPE / FASE	REVIDERT RAMMESØKNAD
	DETALJPROSJEKT
DATO REV.	21.03.05
	HOVEDPLANER
KONTR.	RJB
PROSJEKTERENDE	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER MNAL NFA

REVIDERT TEGNING
sak_____
dato_____

Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
Rammesøk - sak 07/1057


A
B
Næring
Sluse
Fellesareal
Trapp
Seppelrom
BODER
72 STK.
PARKERING
31 PLASSER
BODER
65 STK.
Hels
C=3,20
FORDELING
BODER/PARKERING
TF = TETT FELT
BG = BRANN GLASS
A-101.FB
2436
KALDNES
BRYGGE
bt.1 (SYD)
1.etg for-kontor, rammesøknad
REVIDERT RAMMESØKNAD
DETALJPROSJEKT
21.03.05
RJB
HOVEDPLANER
KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL NPA
REVIDERT TEGNING
Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår


A-102.FB
2436 KALDNES BRYGGE
bt.1 (SYD)
2.etg-bolig, rammesøknad
REVIDERT RAMMESØKNAD
DETALJPROSJEKT
21.03.05
HOVEDPLANER
RJB
KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER · MNAL · NPA
REVIDERT TEGNING
Godkjent av byggingsrådet i Tønsberg på vilkår



TF = TETT FELT
BG = BRANN GLASS

BOHLBERG & TOFTENES AS
Bolhol 55, 1366 LYSAKER
tlf. 67 10 33 21
fax 67 56 02 50

AS KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL NFA
Pb 333, 3101 TØNSBERG
tlf. 33 37 84 84
fax 33 37 84 80

TEGN.NR. A-103.FB -

PROSJEKTERING: Kaldnes

2436
KALDNES
BRYGGE
bt.1 (SYD)
3.etg.bolig, rammesøknad

E-04

REVIDERT RAMMESØKNAD

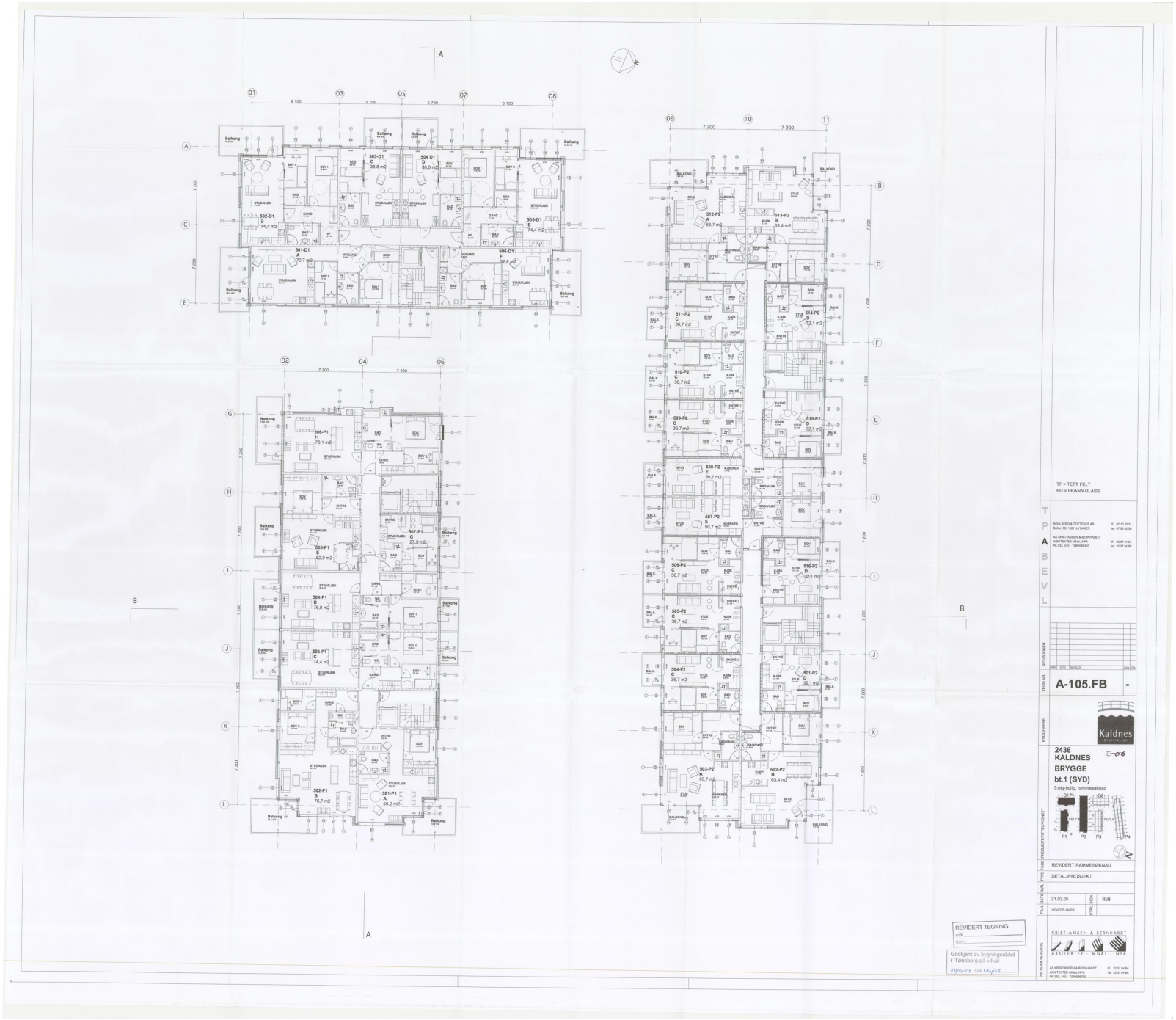
DETALJPROSJEKT

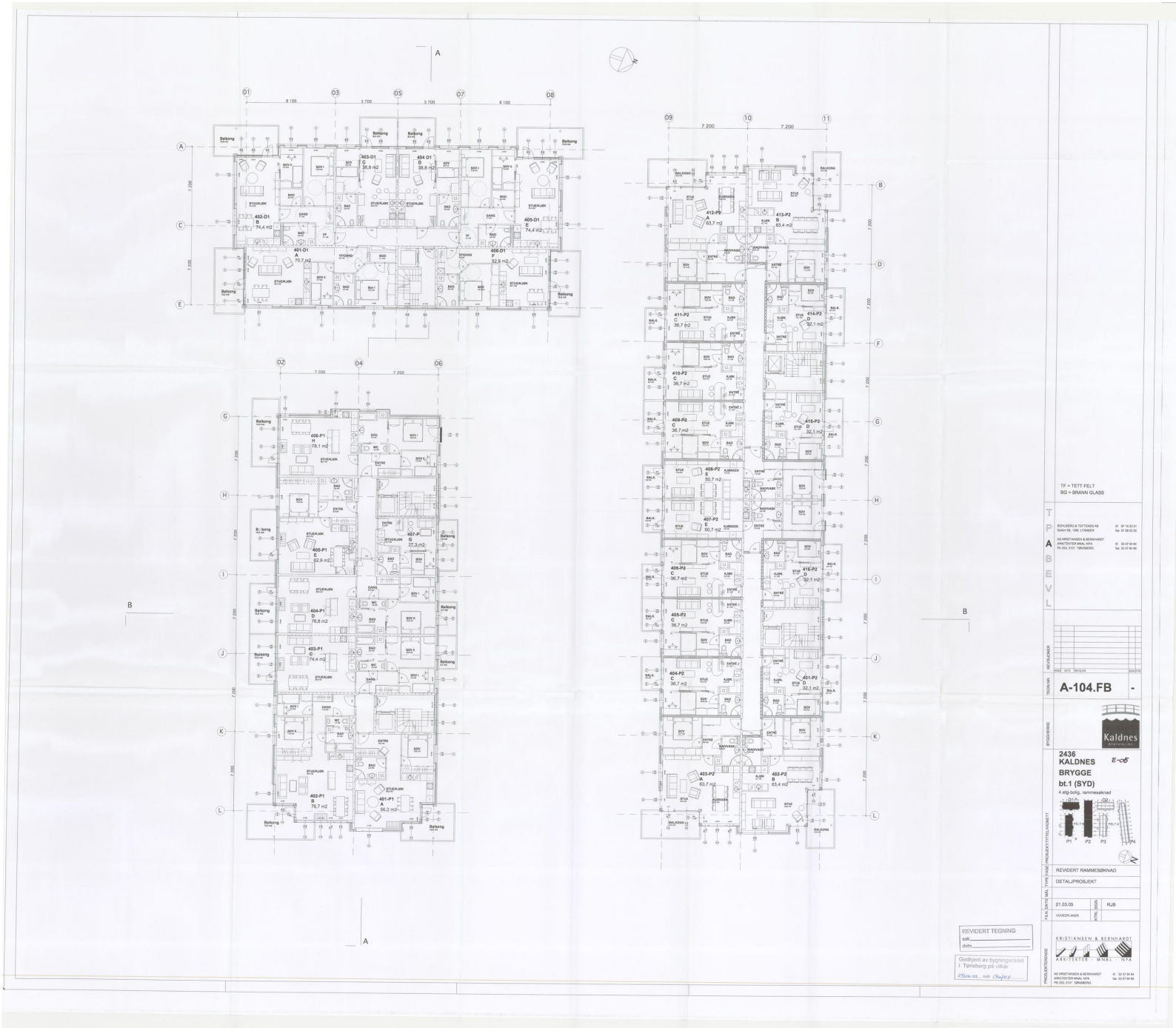
FILN DATO MAL TYPE FASE PROSJEKTTITTELANDMITT: 21.03.05 | KTRL SIGN. RJB

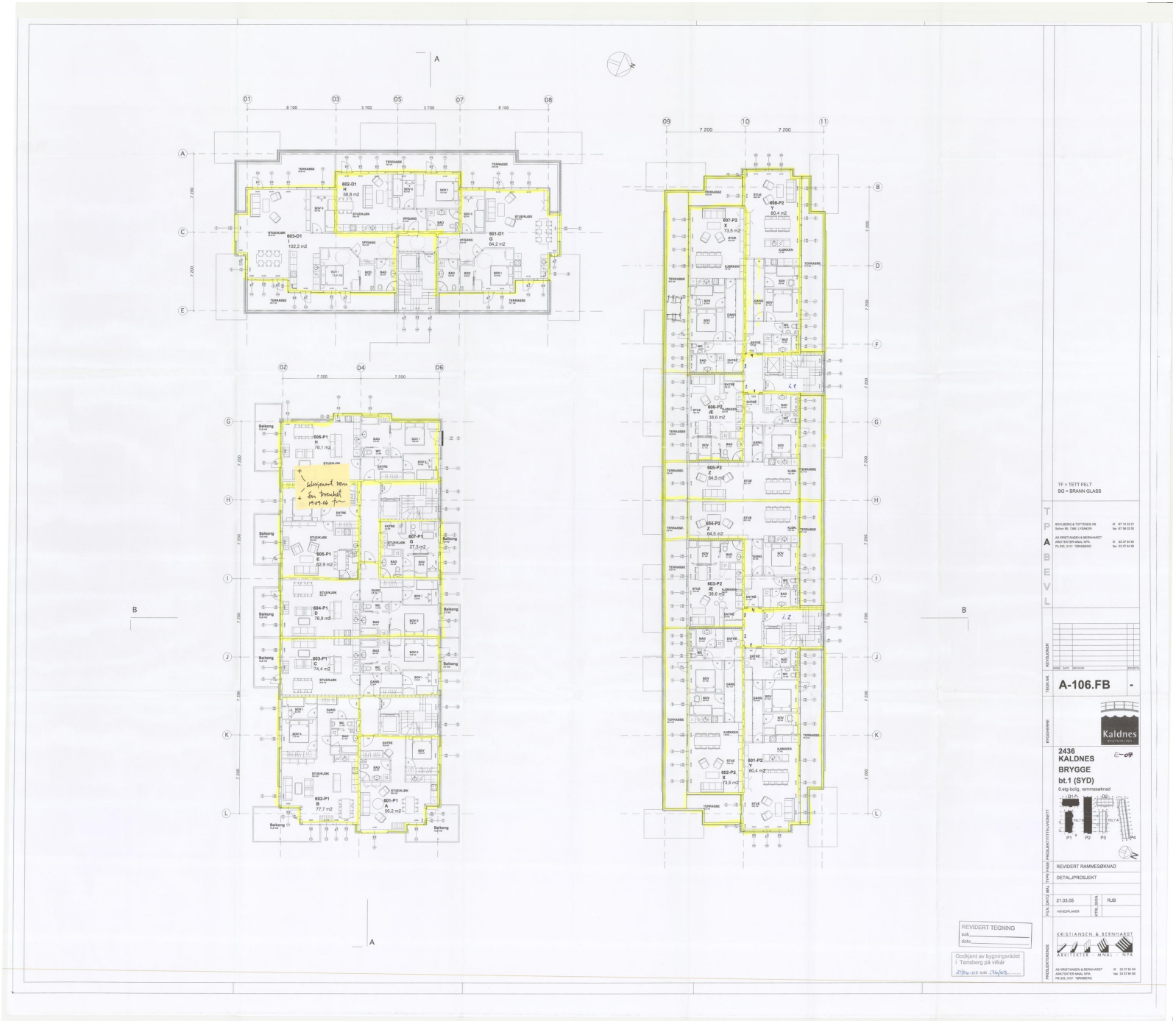
HOVEDPLANER

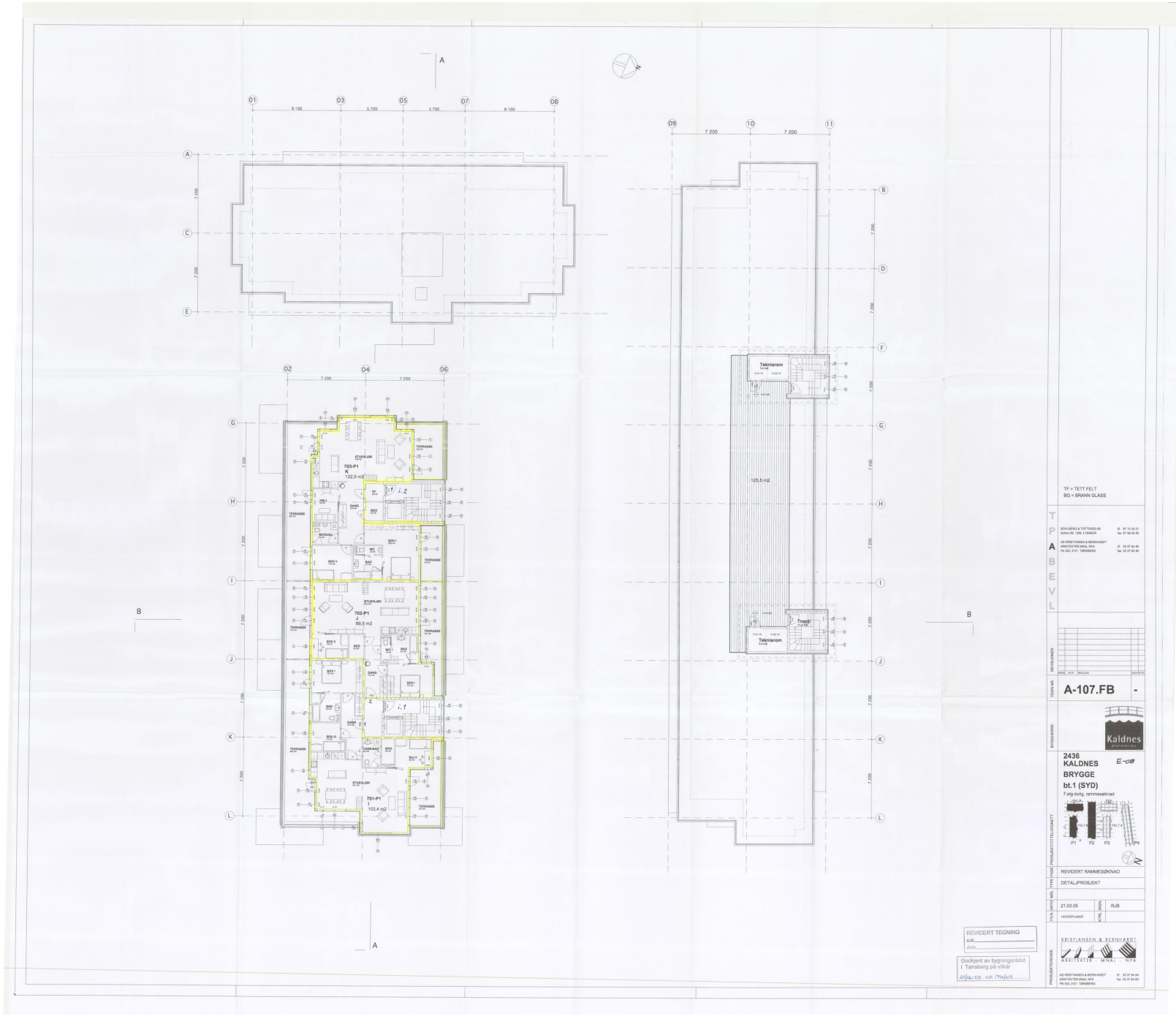
PROSJEKTERENDE: KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER MNAL NFA

AS KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL NFA
PB 333, 3101 TØNSBERG
tlf. 33 37 84 84
fax. 33 37 84 80


A-105.FB
2436 KALDNES BRYGGE
bt.1 (SYD)
5 etg-bolig, rammesøknad
REVIDERT RAMMESØKNAD
DETALJPROSJEKT
21.03.05
HOVEDPLANER
KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL MFA
TF = TETT FELT
BG = BRANN GLASS
REVIDERT TEGNING
Godkjent av byggingsrådet
i Tønsberg på vilkår


A-104.FB
2436 KALDNES BRYGGE
bt.1 (SYD)
4.etg-bolig, rammesøknad
REVIDERT RAMMESØKNAD
DETALJPROSJEKT
21.03.05
RJB
HOVEDPLANER
KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL NPA
TF = TETT FELT
BG = BRANN GLASS
REVIDERT TEGNING


A
B
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
602-D1
H
58.8 m2
603-D1
I
102.2 m2
601-D1
G
84.2 m2
606-P1
H
76.1 m2
605-P1
E
62.9 m2
607-P1
G
27.3 m2
604-P1
D
76.8 m2
603-P1
C
74.4 m2
602-P1
B
77.7 m2
601-P1
A
56.2 m2
608-P2
Y
80.4 m2
607-P2
X
73.5 m2
606-P2
Æ
38.6 m2
605-P2
Z
64.5 m2
604-P2
Z
64.5 m2
603-P2
Æ
38.6 m2
602-P2
X
73.5 m2
601-P2
Y
80.4 m2
Balkong
TERRASSE
STUE/KJØK
SOV
BAD
WC
ENTRE
GANG
KJØKKEN
VASK
VRIDAMP
REVIDERT TEGNING
dato
Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
21/04-05 sak 134/05
TF = TETT FELT
BG = BRANN GLASS
A
BOHLBERG & TOFTDAHLS AS
Bolton 58, 1366 LYSAKER
tlf. 67 13 33 21
fax 67 56 02 02
AS KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL MFA
Pb 333, 3101 TØNSBERG
tlf. 33 37 84 84
fax 33 37 84 80
A-106.FB
-
Kaldnes
2436
KALDNES
BRYGGE
bt.1 (SYD)
6 etg-bolig, rammesøknad
REVIDERT RAMMESØKNAD
DETALJPROSJEKT
21.03.05
RJB
HOVEDPLANER
KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL MFA


A
B
B
A
01
03
05
07
08
09
10
11
02
04
06
8 100
5 700
5 700
8 100
7 200
7 200
7 200
7 200
A
C
E
B
D
F
G
H
I
J
K
L
7 200
703-P1
K
122,5 m2
702-P1
J
89,5 m2
701-P1
I
103,4 m2
Teknisrom
Trapp
125,5 m2
TERRASSE
STUE/KJØK
SOV I
SOV II
BAD
WC
GANG
BOD
VASK/BAD
WC/DUSJ
TF = TETT FELT
BG = BRANN GLASS
REVIDERT TEGNING
sign.
dato
Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
21/4-05 sak 174/05
SCHJELBRED & TOFTENES AS
Solliveien 58, 1396 LYSAKER
tlf. 67 10 33 21
fax. 67 58 02 50
AS KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL NPA
Pb 333, 3101 TØNSBERG
tlf. 33 37 84 84
fax. 33 37 84 80
TYPE
A
ENDRING
REVISJONER
TEGN NR.
A-107.FB
-
BYGGHERRE
Kaldnes
EIENDOMS AS
2436
KALDNES
BRYGGE
E-08
bt.1 (SYD)
7 etg-bolig, rammesøknad
P1
P2
P3
P4
FELT 8
FELT 4
FELT 5
FELT 6
FELT 7
FELT 3
FELT 2
FELT 1
PROSJEKTTITTEL/MOMENT
REVIDERT RAMMESØKNAD
TYPE FASE
DETALJPROSJEKT
FILN. [DATO] MAL
21.03.05
HOVEDPLANER
KTRL. [SIGN]
RJB
PROSJEKTERENDE
KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL NPA
AS KRISTIANSEN & BERNHARDT
ARKITEKTER MNAL NPA
PB 333, 3101 TØNSBERG
tlf. 33 37 84 84
fax. 33 37 84 80

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0172/23
Vår referanse: 3251818/22031193
Bestilling: C3 2023-08-07 (5) 49

Dato
07.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14090	91	27.9.2006	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	304	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
27 SEPT 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 140 90

BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS OG BOD - ADKOMST TIL GNR 1003 BNR 304 I TØNSBERG KOMMUNE

Kaldnes Byutvikling AS (organisasjonsnummer 971 589 019) er hjemmelshaver til gårdsnummer 1003 bruksnummer 304 i Tønsberg kommune (den tjenende eiendom).

Kaldnes Brygge SYD AS (organisasjonsnummer 986 960 589) har fått ugjenkallelig generalfullmakt fra hjemmelshaver til å foreta enhver tenkelig rettshandel i relasjon til eiendommene. Generalfullmakten følger vedlagt denne erklæring.

Kaldnes Brygge SYD AS gir seksjonseierne/andelseierne på de herskende eiendommene gnr.1003 bnr.313.. (Ankeret Borettslag), gnr. 1003 bnr.311.. (Pir 2 Borettslag) og gnr. 1003 bnr.312 snr. 1-37 (Sameiet Bryggeparken] rett til adkomst over og på den tjenende eiendom knyttet til bruk av garasjeplasser og boder, samt for adkomst til leiligheter og utearealer. Adkomstretten relaterer seg til bruk av trappeløp, heiser, felles gangarealer m.m.

Bruksrettene til de nevnte eiendommer er evigvarende.

Denne erklæring skal tinglyses på den tjenende eiendom.

Tønsberg, 12.9.. 2006

for Kaldnes Brygge SYD AS

.....

Som vitne bekrefter jeg/vi at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

.....	KLØFTAVEIEN 16, 1352 KOLSÅS	11116945357
1. Vitneunderskrift LENE RUNE EIDE	Adresse	Fødselsnummer
.....	DYRLANDSVEIEN 2,	04116835733
2. Vitneunderskrift AXEL KNUTSON	Adresse 0875 OSLO	Fødselsnummer

Vedlegg: Firmaattest
Kopi av generalfullmakt

Doknr 14090 Tinglyst 27.09.2006 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

#157983/1

BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS OG BOD

Kaldnes Byutvikling AS (organisasjonsnummer 971 589 019) er hjemmelshaver til gårdsnummer 1003 bruksnummer 304 i Tønsberg kommune (den tjenende eiendom).

Kaldnes Brygge SYD AS (organisasjonsnummer 986 960 589) har fått ugjenkallelig generalfullmakt fra hjemmelshaver til å foreta enhver tenkelig rettshandel i relasjon til eiendommene. Generalfullmakten følger vedlagt denne erklæring.

Kaldnes Brygge SYD AS gir herved eksklusiv bruksrett til boder og garasjeplass på den tjenende eiendom (gbnr1003/304) til følgende herskende eiendommer:

1) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312., seksjonsnummer 1 har eksklusiv bruksrett til bod nr 5 og garasjeplass nr 43.

2) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 2 har eksklusiv bruksrett til bod nr 4. og garasjeplass nr 44.

3) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 3 har eksklusiv bruksrett til bod nr 12 og garasjeplass nr 9.

4) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 4 har eksklusiv bruksrett til bod nr 13 og garasjeplass nr 10.

5) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 5 har eksklusiv bruksrett til bod nr 14 og garasjeplass nr 11.

6) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 6 har eksklusiv bruksrett til bod nr 20 og garasjeplass nr 4.

7) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 7 har eksklusiv bruksrett til bod nr 15.

8) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 8 har eksklusiv bruksrett til bod nr 1 og garasjeplass nr 50.

9) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 9 har eksklusiv bruksrett til bod nr 3 og garasjeplass nr 65.

10) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 10 har eksklusiv bruksrett til bod nr 2 og garasjeplass nr 49.

11) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 11 har eksklusiv bruksrett til bod nr 17 og garasjeplass nr 12.

12) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 12 har eksklusiv bruksrett til bod nr 16 og garasjeplass nr 17.

13) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 13 har eksklusiv bruksrett til bod nr 18 og garasjeplass nr 3.

14) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 14 har eksklusiv bruksrett til bod nr 19.

15) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 15 har eksklusiv bruksrett til bod nr 21 og garasjeplass nr 28.

16) Gårdsnummer 1003, bruksnummer .312., seksjonsnummer 16 har eksklusiv bruksrett til bod nr 6 og garasjeplass nr 60.

#157983/1

17) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 17 har eksklusiv bruksrett til bod nr 23 og garasjeplass nr 25.

18) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 18 har eksklusiv bruksrett til bod nr 24 og garasjeplass nr 24.

19) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 19 har eksklusiv bruksrett til bod nr 25 og garasjeplass nr 23.

20) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 20 har eksklusiv bruksrett til bod nr 26 og garasjeplass nr 14.

21) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 21 har eksklusiv bruksrett til bod nr 27.

22) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 22 har eksklusiv bruksrett til bod nr 28 og garasjeplass nr 30.

23) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 23 har eksklusiv bruksrett til bod nr 29 og garasjeplass nr 29.

24) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 24 har eksklusiv bruksrett til bod nr 22 og garasjeplass nr 42.

25) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 25 har eksklusiv bruksrett til bod nr 30 og garasjeplass nr 22.

26) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 26 har eksklusiv bruksrett til bod nr 52 og garasjeplass nr 21.

27) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 27 har eksklusiv bruksrett til bod nr 51og garasjeplass nr 8.

28) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 28 har eksklusiv bruksrett til bod nr 50.

29) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 29 har eksklusiv bruksrett til bod nr 49 og garasjeplass nr 26.

30) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 30 har eksklusiv bruksrett til bod nr 48 og garasjeplass nr 27.

31) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 31 har eksklusiv bruksrett til bod nr 47 og garasjeplass nr 5.

32) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 32 har eksklusiv bruksrett til bod nr 46 og garasjeplass nr 13

33) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 33 har eksklusiv bruksrett til bod nr 61 og 62 og garasjeplass nr 6 og 7.

34) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 34 har eksklusiv bruksrett til bod nr 63 og garasjeplass nr 1.

35) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312..., seksjonsnummer 35 har eksklusiv bruksrett til bod nr 64 og garasjeplass nr 2.

#157983/1

36) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312, seksjonsnummer 36 har eksklusiv bruksrett til bod nr 55 og garasjeplass nr 20.

37) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 312, seksjonsnummer 37 har eksklusiv bruksrett til bod nr 45og garasjeplass nr 15 og 16.

P2 – Borettslag 70 andeler gnr 1003 bnr 311

38) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 1 har eksklusiv bruksrett til bod nr 134.

39) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 2 har eksklusiv bruksrett til bod nr 133 og garasjeplass nr 165.

40) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 3 har eksklusiv bruksrett til bod nr 132 og garasjeplass nr 166.

41) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 4 har eksklusiv bruksrett til bod nr 131 og garasjeplass nr 167.

42) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 5 har eksklusiv bruksrett til bod nr 130.*

43) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 6 har eksklusiv bruksrett til bod nr 129 og garasjeplass nr 168.

44) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 7 har eksklusiv bruksrett til bod nr 128 og garasjeplass nr 169.

45) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 8 har eksklusiv bruksrett til bod nr 127.*

46) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 9 har eksklusiv bruksrett til bod nr 126 og garasjeplass nr 170.

47) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 10 har eksklusiv bruksrett til bod nr 110 og garasjeplass nr 171

48) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 11 har eksklusiv bruksrett til bod nr 111 og garasjeplass nr 172.

49) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 12 har eksklusiv bruksrett til bod nr 112.*

50) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 13 har eksklusiv bruksrett til bod nr 113.

51) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 14 har eksklusiv bruksrett til bod nr 114.

52) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 15 har eksklusiv bruksrett til bod nr 115.

53) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 16 har eksklusiv bruksrett til bod nr 116 og garasjeplass nr 173

54) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 17 har eksklusiv bruksrett til bod nr 117 og garasjeplass nr 174.

#157983/1

55) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 18 har eksklusiv bruksrett til bod nr 109.*

56) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 19 har eksklusiv bruksrett til bod nr 108.*

57) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 20 har eksklusiv bruksrett til bod nr 107.*

58) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 21 har eksklusiv bruksrett til bod nr 106 og garasjeplass nr 175.

59) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 22 har eksklusiv bruksrett til bod nr 105 og garasjeplass nr 176

60) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 23 har eksklusiv bruksrett til bod nr 104.*

61) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 24 har eksklusiv bruksrett til bod nr 103.*

62) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 25 har eksklusiv bruksrett til bod nr 102.*

63) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 26 har eksklusiv bruksrett til bod nr 118 og garasjeplass nr 177.

64) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 27 har eksklusiv bruksrett til bod nr 178 og garasjeplass nr 119.

65) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 28 har eksklusiv bruksrett til bod nr 101.*

66) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 29 har eksklusiv bruksrett til bod nr 100.*

67) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 30 har eksklusiv bruksrett til bod nr 99*

68) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 31 har eksklusiv bruksrett til bod nr 98.*

69) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 32 har eksklusiv bruksrett til bod nr 125 og garasjeplass nr 179.

70) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 33 har eksklusiv bruksrett til bod nr 124 og garasjeplass nr 180.

71) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 34 har eksklusiv bruksrett til bod nr 123.*

72) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 35 har eksklusiv bruksrett til bod nr 122.*

73) *Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 36 har eksklusiv bruksrett til bod nr 121.*

74) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 37 har eksklusiv bruksrett til bod nr 120 og garasjeplass nr 181.

#157983/1

75) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 38 har eksklusiv bruksrett til bod nr 97 og garasjeplass nr 182

76) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 39 har eksklusiv bruksrett til bod nr 96.

77) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 40 har eksklusiv bruksrett til bod nr 95.

78) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 41 har eksklusiv bruksrett til bod nr 94.

79) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 42 har eksklusiv bruksrett til bod nr 93 og garasjeplass nr 183.

80) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 43 har eksklusiv bruksrett til bod nr 92 og garasjeplass nr 147.

81) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 44 har eksklusiv bruksrett til bod nr 91.

82) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 45 har eksklusiv bruksrett til bod nr 90.

83) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 46 har eksklusiv bruksrett til bod nr 89.

84) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 47 har eksklusiv bruksrett til bod nr 88.

85) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 48 har eksklusiv bruksrett til bod nr 87 og garasjeplass nr 113.

86) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 49 har eksklusiv bruksrett til bod nr 86 og garasjeplass 112.

87) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 50 har eksklusiv bruksrett til bod nr 85.

88) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 51 har eksklusiv bruksrett til bod nr 84 og garasjeplass nr 107.

89) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 52 har eksklusiv bruksrett til bod nr 83.

90) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 53 har eksklusiv bruksrett til bod nr 82 og garasjeplass nr 111

91) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 54 har eksklusiv bruksrett til bod nr 81 og garasjeplass nr 110.

92) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 55 har eksklusiv bruksrett til bod nr 80.

93) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 56 har eksklusiv bruksrett til bod nr 79.

94) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 57 har eksklusiv bruksrett til bod nr 59.

#157983/1

95) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 58 har eksklusiv bruksrett til bod nr 77 og garasjeplass nr 146.

96) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 59 har eksklusiv bruksrett til bod nr 76 og garasjeplass nr 118.

97) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 60 har eksklusiv bruksrett til bod nr 75.

98) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 61 har eksklusiv bruksrett til bod nr 135.

99) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 62 har eksklusiv bruksrett til bod nr 53.

100) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 63 har eksklusiv bruksrett til bod nr 54 og garasjeplass nr 148.

101) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 64 har eksklusiv bruksrett til bod nr 60 og garasjeplass nr 145.

102) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 65 har eksklusiv bruksrett til bod nr 78 og garasjeplass nr 131.

103) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 66 har eksklusiv bruksrett til bod nr 58 og garasjeplass nr 133

104) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 67 har eksklusiv bruksrett til bod nr 57 og garasjeplass nr 109

105) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 68 har eksklusiv bruksrett til bod nr 56 og garasjeplass nr 108.

106) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 69 har eksklusiv bruksrett til bod nr 65 og garasjeplass nr 129.

107) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 311, andel nummer 70 har eksklusiv bruksrett til bod nr 66 og garasjeplass nr 130

Ankeret – 27 andeler – gnr 1003 bnr 313

108) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 1 har eksklusiv bruksrett til bod nr 8 og garasjeplass nr 73.

109) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 2 har eksklusiv bruksrett til bod nr 9 og garasjeplass nr 149.

110) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 3 har eksklusiv bruksrett til bod nr 10.

111) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 4 har eksklusiv bruksrett til bod nr 31.

112) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 5 har eksklusiv bruksrett til bod nr 7 og garasjeplass nr 150.

113) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 6 har eksklusiv bruksrett til bod nr 32 og garasjeplass nr 151.

#157983/1

114) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 7 har eksklusiv bruksrett til bod nr 33 og garasjeplass nr 74.

115) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 8 har eksklusiv bruksrett til bod nr 34 og garasjeplass nr 152

116) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 9 har eksklusiv bruksrett til bod nr 35.

117) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 10 har eksklusiv bruksrett til bod nr 36.

118) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 11 har eksklusiv bruksrett til bod nr 37 og garasjeplass nr 58.

119) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 12 har eksklusiv bruksrett til bod nr 38 og garasjeplass nr 153.

120) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 13 har eksklusiv bruksrett til bod nr 39 og garasjeplass nr 154.

121) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 14 har eksklusiv bruksrett til bod nr 40 og garasjeplass nr 155.

122) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 15 har eksklusiv bruksrett til bod nr 41.

123) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 16 har eksklusiv bruksrett til bod nr 42.

124) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 17 har eksklusiv bruksrett til bod nr 43 og garasjeplass nr 156

125) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 18 har eksklusiv bruksrett til bod nr 44 og garasjeplass nr 157.

126) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 19 har eksklusiv bruksrett til bod nr 73 og garasjeplass nr 158.

127) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 20 har eksklusiv bruksrett til bod nr 74 og garasjeplass nr 159.

128) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 21 har eksklusiv bruksrett til bod nr 67.

129) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 22 har eksklusiv bruksrett til bod nr 68.

130) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 23 har eksklusiv bruksrett til bod nr 69 og garasjeplass nr 160.

131) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 24 har eksklusiv bruksrett til bod nr 70 og garasjeplass nr 161.

133) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 25 har eksklusiv bruksrett til bod nr 71 og garasjeplass nr 162.

134) Gårdsnummer 1003, bruksnummer 313, andel nummer 26 har eksklusiv bruksrett til bod nr 72 og garasjeplass nr 163.

#157983/1

Attestert kopi av dok.nr. 2006/14090/91
Uthentet 2023-08-08 09:34
Kartverket

Tatt bort 06.09.2006

Bryggeparkering
Anlegg
Bryggegate/sti

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2006/14090/91
Uthentet 2023-08-08 09:34

Attestert kopi av dok.nr. 2006/14090/91
Uthentet 2023-08-08 09:34
Kartverket

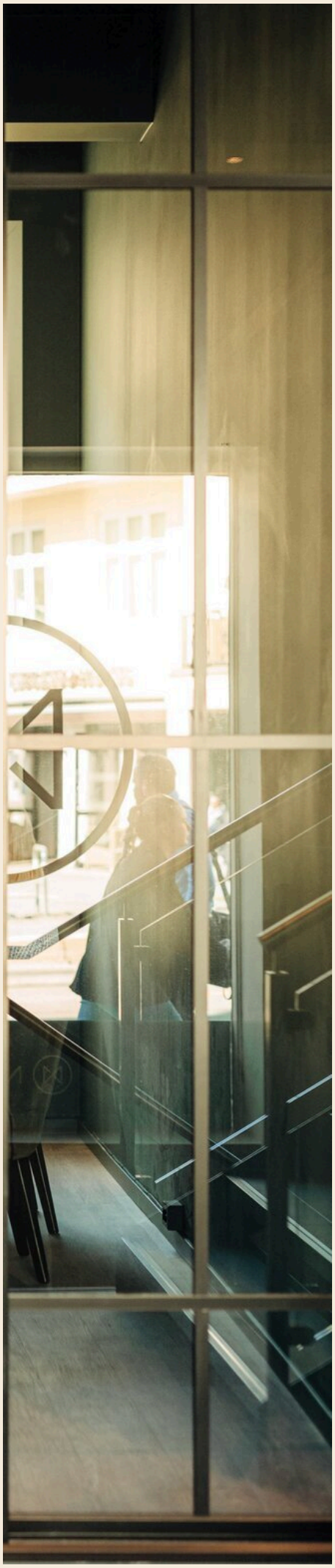
Tilleggsavtale nr. 1 av 08.09.2006

Bygg av studio
Annet
Bygge grense

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag 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 (hemmelig) 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 budgivere 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0020/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rambergveien 17A 3115 TØNSBERG
Matrikkel: Gnr 1003, bnr 311 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jørgen Nyhus

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
j.nyhus@nordvikbolig.no
970 17 151