

Rambergveien 17B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter

Rambergveien 17B

Prisantydning	2 950 000
Fellesgjeld	159 216
Omkostninger	11 040
Totalpris	3 120 256
Fellesutgifter	4 506 pr. mnd.
Bruksareal	46,0 m ²
BRA-I	36,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
BRA-B	5,0 m ²
Soverom	1
Etasje	4
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	946 m ²
Byggeår	2006

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Rambergveien 17B og denne koselige leiligheten beliggende i byggets 4. etasje. Til denne etasjen er det heisadkomst. Boligen er nylig malt i lyse og tidsriktige farger, og fremstår som moderne, innbydende og velholdt. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig og behagelig atmosfære.

Planløsningen er praktisk og funksjonell, med entré, kjøkken, stue, soverom samt bad/wc/vaskerom. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og danner et hyggelig samlingspunkt i boligen. Kjøkkenet har en fin utforming med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til en romslig innglasset balkong med plass til utemøbler. Her kan man nyte rolige morgener med kaffe eller lange sommerkvelder – nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret.

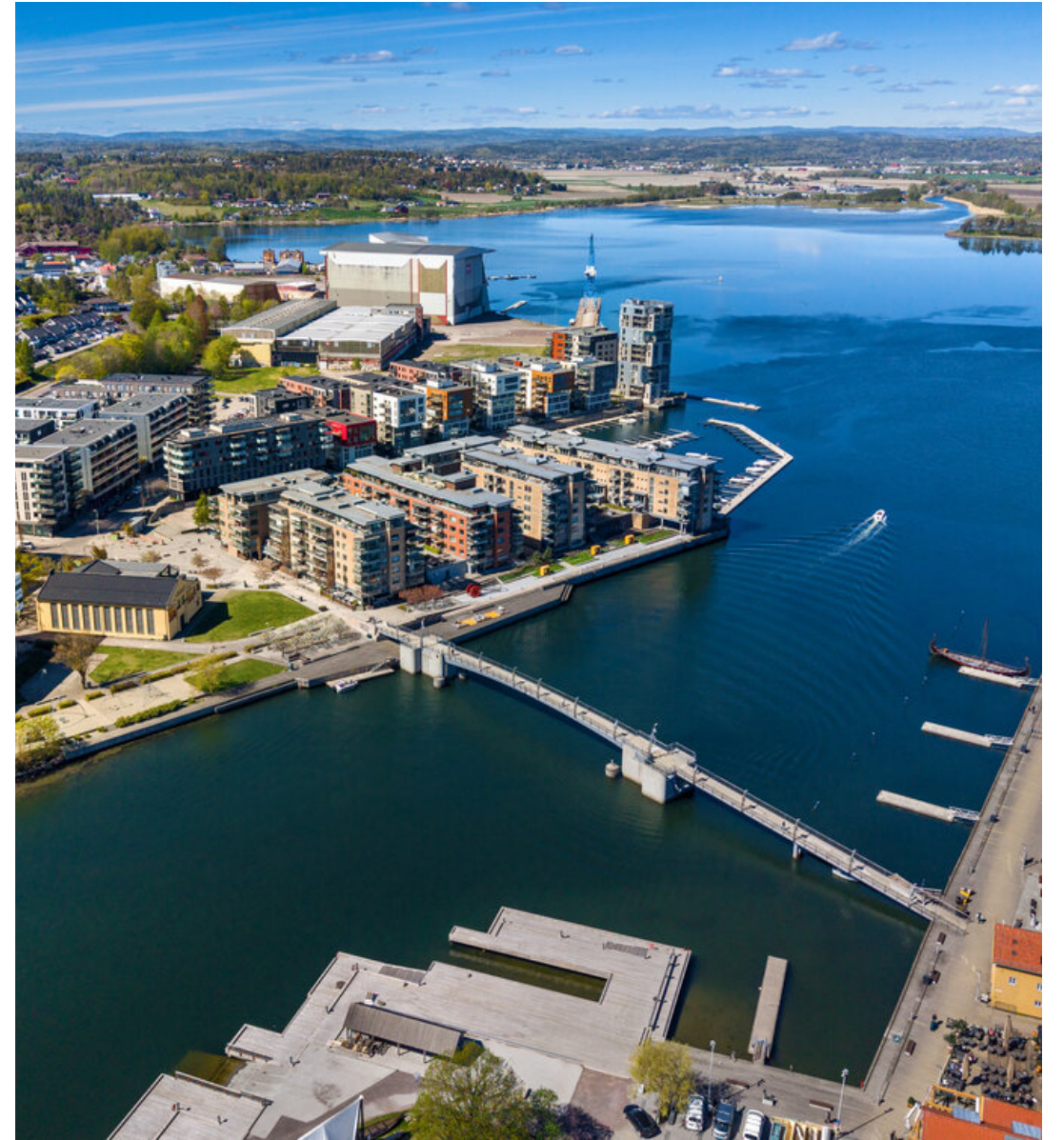
Leiligheten disponerer i tillegg en praktisk bod i 1. etasje med gode lagringsmuligheter. Som en ekstra bonus har borettslaget en flott felles takterrasse som kan benyttes av alle beboerne. Her er det svært gode solforhold gjennom dagen, samt utemøbler til fri benyttelse – et perfekt sted for avslapning, sosiale sammenkomster eller bare å nyte utsikten og fine sommerdager.













Beliggenhet

Bo med sjøen rett utenfor døren og kort vei til et yrende byliv i Tønsberg sentrum. Virkelig nydelig beliggende rett i nærheten av vannkanten. Kaldnes Brygge er del av en ny bydel som vokser frem der Kaldnes skipsverft tidligere var livsnerven i Tønsberg by. Med gammel historie i grunnsteinene bygges nå en ny, urban og levende bydel med gåavstand til både bysentrum og skjærgården. Langs bryggekanalen samles bolig, næring, handel, kaféer og kulturliv. Med gåavstand over gangbroen til Oseberg Kulturhus kan det rike kulturlivet besøkes, lokkende spisesteder nytes og shopping kan utføres i kjøpesenter eller i små og særegne nisjeforretninger. En bryggevandring langs moderne arkitektur på Kaldnes og langs Tønsberg Brygge med det gamle sjøbodkvartalet viser kontraster i tid. En tur langs Kaldnes Brygge gir opplevelser, atmosfære og utsikt som gir rom for inspirasjon og kreativitet. Kaldnes Brygge har de siste årene blitt et sted hvor flere kunstnere, fotografer og musikere er samlet. Kulturhuset Støperiet, som er eid av Tønsberg kommune, ligger like ved og gir et godt og variert tilbud hele året.

Ellers kan vi nevne at eiendommen ligger i etablert boligområde på Kaldnes i Tønsberg kommune, med nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte tur og friluftsområder, Spar-butikk og Træleborg skole (1-7 klasse). I tillegg ligger den populære restauranten "Kverneriet" like ved. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 300 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 minutter til Tønsberg sentrum, 25 minutter til Sandefjord og 70 minutter til Oslo S.

Velkommen til en fantastisk beliggenhet på populære Kaldnes!

Rambergveien 17B

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Kaldnes Linje 116A, 116B	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	16 min ⚡ 1.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⚡

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
Færder Videregående skole 750 elever	13 min ⚡ 1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min ⚡ 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kaldnes brygge	5 min ⚡
🚗 Nedre Langgate 20	5 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

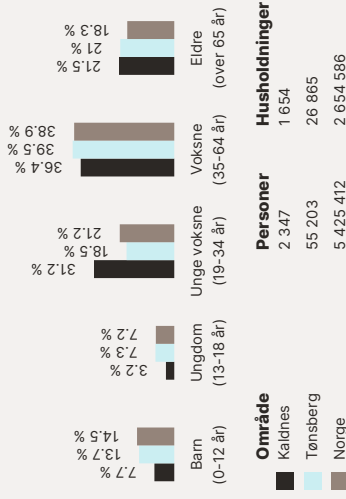
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	10 min ⚡ 0.8 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	17 min ⚡ 1.4 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	17 min ⚡ 1.5 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	2 min ⚡ 0.2 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	7 min ⚡ 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



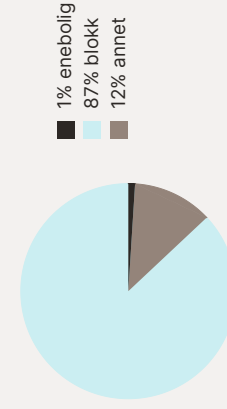
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Kaldnesbanen Fotball	8 min ⚡ 0.6 km
⚽ Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	12 min ⚡ 1 km
🏊 Spenst Tønsberg	14 min ⚡
🏊 WellnessClub Tønsberg	14 min ⚡

Boligmasse



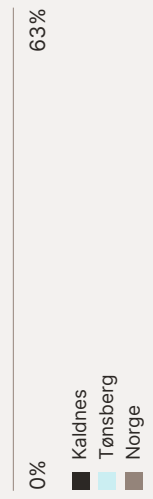
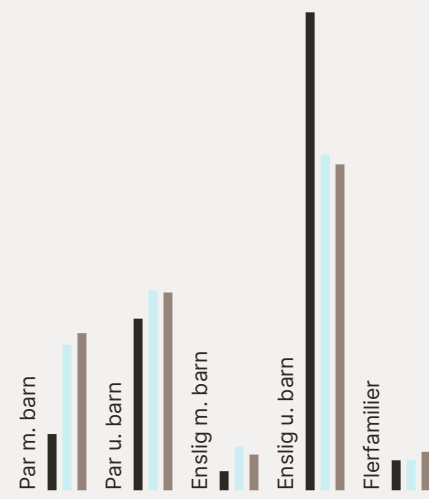
Varer/Tjenester

🏪 Foy Senteret	8 min ⚡
🏪 Apotek 1 Løven Tønsberg	8 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



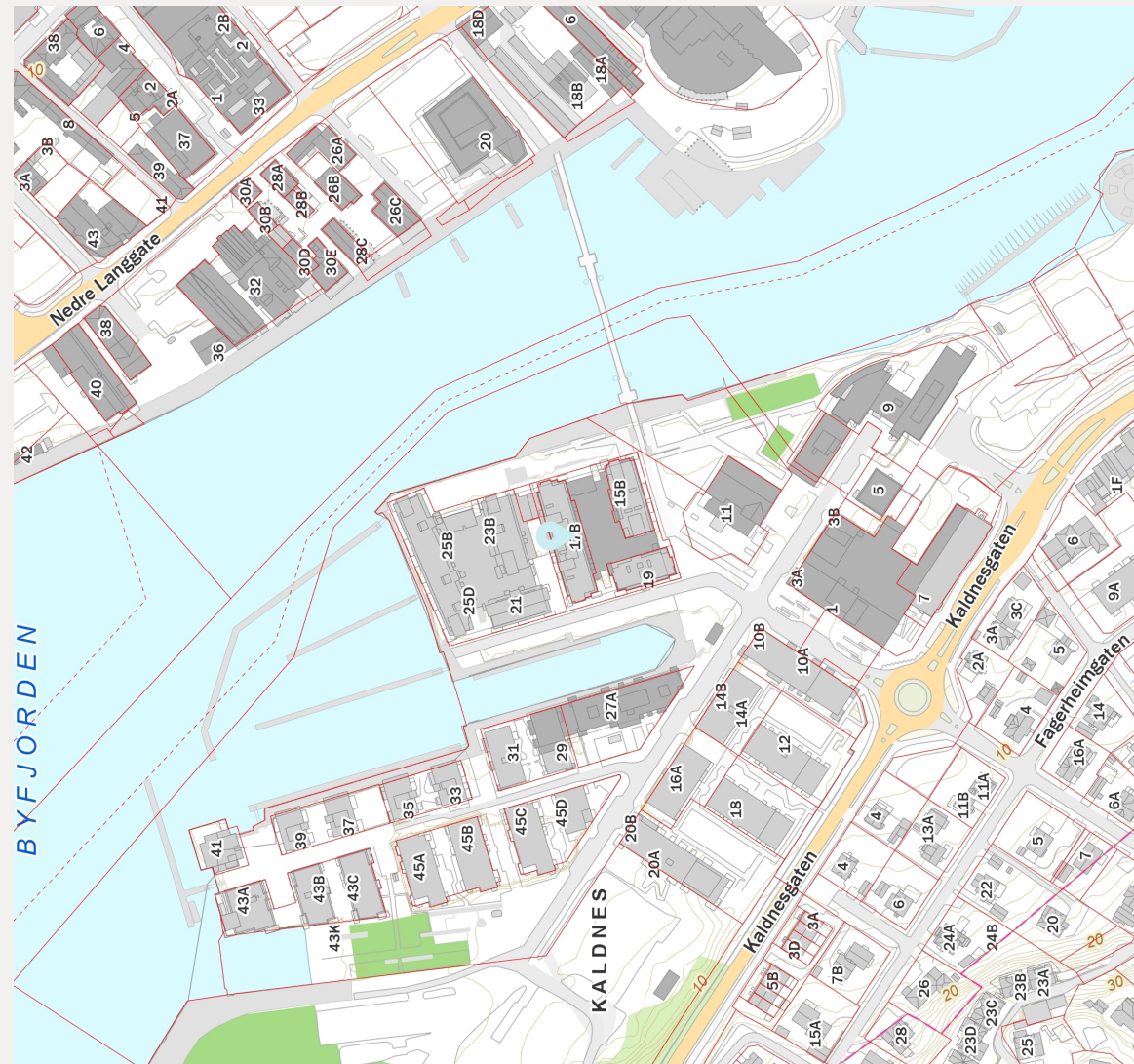
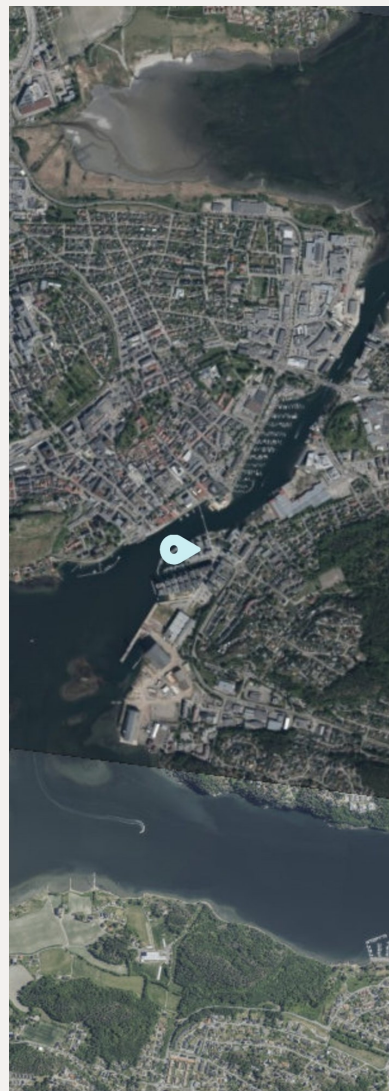
Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	26%
Ikke gift	53%
Separert	16%
Enke/Enkemann	5%

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



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





Innhold

Foruten felles inngangsparti, felles trappegang og heis inneholder leilighet i 4. etasje:
Entré, kjøkken, stue, soverom og bad/wc/vaskerom.

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje.

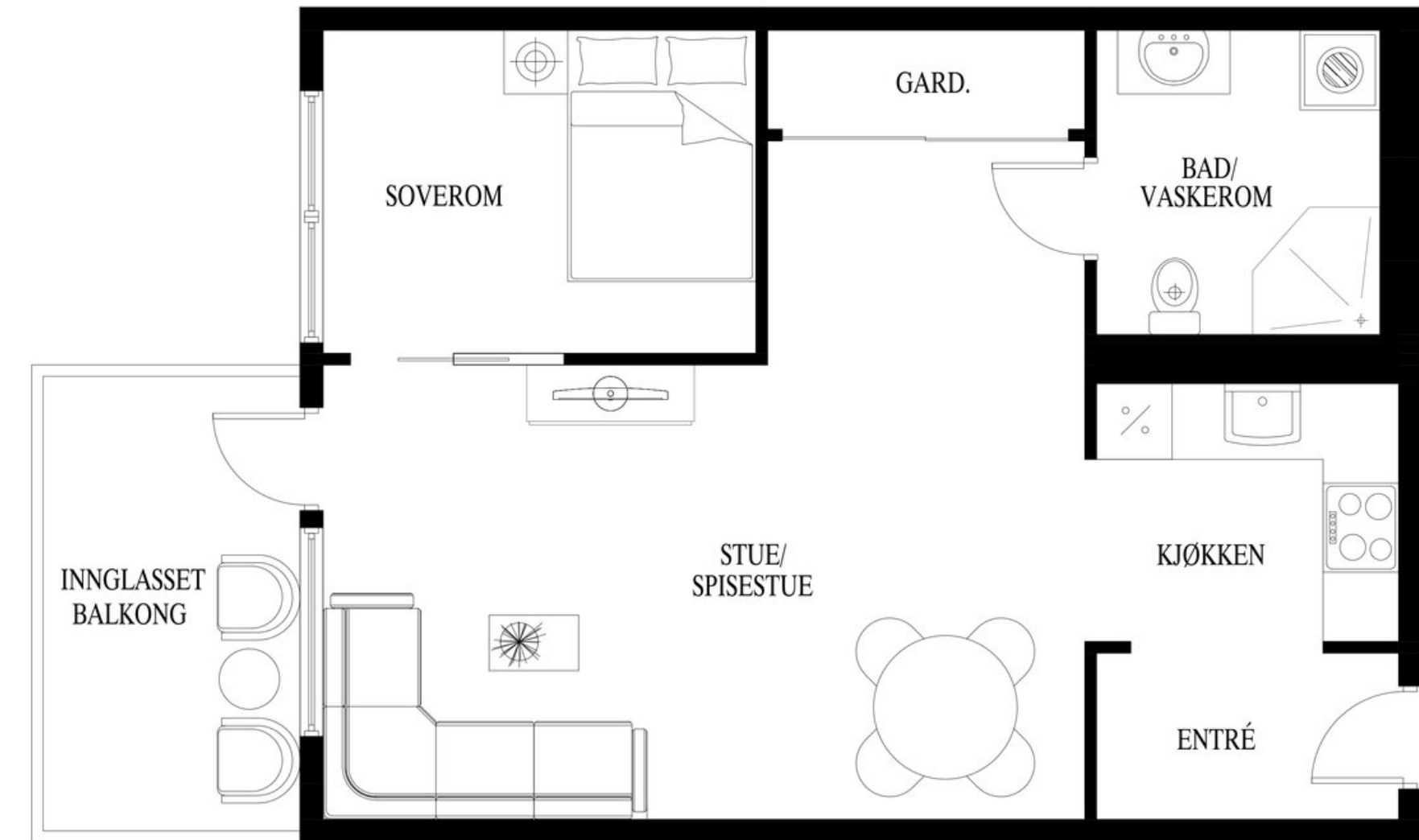
I tillegg er det en felles takterrasse som alle beboerne kan bruke. Her er det sol hele dagen, samt utemøbler tilhørende borettslaget.

BRA 46,0 m²

BRA-I 36,0 m²

BRA-E 5,0 m²

BRA-B 5,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 46,0 m²

- BRA-i: 36,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: 5,0 m²

4. etasje:

BRA-i: 36 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, kjøkken, stue, soverom og bad/wc/vaskerom.

BRA-b: 5 m² er oppgitt som innglasset balkong.

1. etasje:

BRA-e: 5 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 16.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f.eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Adkomst

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

Parkering

Det er ingen egen tilhørende parkering på eiendommen som er tilknyttet borettslaget.

Parkering utenfor bygget mot avgift på dagtid. Ellers kostnadsfri parkering på kommunale plasser i tidsrommet fra kl. 18:00 til 09:00. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 4. etasje i boligblokk oppført i betong i 2005/-06. Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/2005/-06.

Selger opplyser om følgende:

- Har vært maur ved en anledning.
- Kan forekomme noe lydgjennomgang men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Utvendig:

Vinduer i tre. Ytterdører i tre. Balkong i betong, stål og glass.

Innvendig:

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger. Malte betongelementer i tak. Betongelementer som etasjeskillere. Innvendige dører i tre.

Våtrom:

Bad/wc/vaskerom fra 2006: Fliser på gulv og vegg. Malt

tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plasts luk. Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør. Rommet er bygd som prefabrikkert badekabin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av badet.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Det er avtrekk trolig via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer. Varmekabler i bad. Hovedsikring 40 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 9 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.
- Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.

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

- Engangstilfelle med sukkermaur som medeier fikk med seg fra jobb.
- Kakerlakk som startet i en leilighet, spredte seg videre. Vår leilighet ble ikke berørt. Ble satt inn tiltak med skadedyrsfirma over lang tid.
- Andre opplysninger: Lokk til oppvaskkapsel i oppvaskmaskin fungerer dårlig. Uttrekkbar underdel til sofa sitter ikke fast i sporet. Kjølenskap er godt brukt. Stikk på vegg på bad er løs. Knirkete dusjdører. Do-ring sitter litt skjevt.
- Selger opplyser om følgende oppgradering den seneste tiden:
- Malt innvendig på soverom, stue og kjøkken i april 2026.
- Satt opp nye lister april 2026.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 06.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felles eiet 946,30 kvm. Tomten er fellesareal.

Nydelige fellesarealer som er parkmessig opparbeidet av anleggsgartner. Flotte bryggeområder - hyggelig plass og sitte med kaffekoppen og nyte sjø og utsikt. Grøntområdene på Kaldnes Brygge er offentlig tilgjengelige for alle med bystrand og sitteplasser. Parken ved gangbroen inneholder blant annet klatrestativer og forskjellige lekeapparater og er i tillegg utstyrt med benker der lunsjen kan nytes utendørs. Bryggeområdet er også fint for en kveldstur og gir mulighet for en dukkert i fjorden.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest Rambergveien 17A og B datert 26.04.2011, midlertidig brukstillatelse datert 09.10.2006 og ferdigattest utskifting av heis datert 17.12.2013. er vedlagt i salgsoppgaven.

Ved meglers kontor foreligger:

- Brukstillatelse næringslokaler datert 09.11.2007.
- Brukstillatelse næringslokaler datert 25.11.2007.
- Midlertidig brukstillatelse næringslokale datert 18.11.2009.
- Midlertidige brukstillatelser for Dokk 2, Pir 3 og Pir 4, samt ferdigmelding hybelhus Kaldnes felt I.

At slike attester/tillatelser eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kommunen etter-utsteder ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998.

Takstmann opplyser det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deler av vegg ved sovealkove er fjernet/flyttet og at arbeidene

ble utført ved egeninnsats/dugnad. Arbeider utført ved egeninnsats innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler

Ved meglers kontor foreligger:

- Godkjente bygningstegninger, snitt- og fasadetegninger 2005.
- Godkjente bygningstegninger, plantegninger 2005.
- Godkjente bygningstegninger 1, 1. etasje 2008.
- Godkjente bygningstegninger 2, 1. etasje 2008.
- Godkjente bygningstegninger 3, 1. etasje 2008.
- Godkjente bygningstegninger, utskifting av heis 2013.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

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 OBOS. En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

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.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme/radiatorer og varmekabler i bad. Borettslaget har felles inntak til varmeanlegget, både

fyring og varmtvann.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: E - Grønn.

Energiforbruk foregående år var 2 101 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det kunne tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 950 000,-
Andel fellesgjeld kr 159 216,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 120 256,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 159 216,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke

skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endring/økning på tjenester/gebyr/avgifter hos forretningsfører/OBOS og hos offentlige instanser.

Felleskostnader

Kr. 4 506,- pr. mnd.
Oppgitt sum er et opprundet beløp.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Bygningsforsikring, Canal Digital som inkluderer internett/bredbånd, kommunale avgifter, drift- og vedlikehold, driftskostnader, felleskostnader Huseierlaget, honorarer til forretningsfører og styre m.m.

Herav:
Lån nr. 9481716938 IN lån 1 - Akonto renter: Kr. 686,59
Lån nr. 9481716938 IN lån 1 - Akonto avdrag: Kr. 1 255,30
Felleskostnad: Kr. 2 155,00
TV/bredbånd: Kr. 409,00

Borettslaget har kollektiv avtale med Canal Digital som inkluderer Internett bredbånd. Avtalen er inngått av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd. Borettslaget betaler felles kommunale avgifter via felleskostnader. Eiendommen har felles vannmåler og betaler vann og avløp etter målt forbruk. 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. Forretningsfører opplyser om eget strømskjema fra

Skagerak nett og egen avlesning gjøres av selger og regning sendes eier.

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

Kommunale avgifter

Borettslaget betaler felles kommunale avgifter via felleskostnader. Eiendommen har felles vannmåler og betaler vann og avløp etter målt forbruk.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internetttilknytning dekkes via felleskostnader pr. mnd.
- Borettslaget har kollektiv avtale med Canal Digital som inkluderer Internett bredbånd. Avtalen er inngått av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.
- Borettslaget betaler felles kommunale avgifter via felleskostnader. Eiendommen har felles vannmåler og betaler vann og avløp etter målt forbruk.
- Bygningsforsikring er inkl. i felleskostnader.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 159 216,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 6 681 100,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 155 454,- pr. 16.04.2026. Oppgitt sum andel fellesgjeld (kun lån) er et avrundet beløp.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94817169389

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Restsaldo kr. 6 681 099,74

Innfrielsesdato: 30.06.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi/formuesverdi fås på

ligningskontoret/Skattetaten

Innberetningspliktige inntekter: Kr. 41,-

Fradragsberettigede kostnader: Kr. 9 543,-

Annen formue: Kr. 12 306,-

Gjeld: Kr. 159 216,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 94817169389

Restsaldo: Kr. 155 454,13

Kapitalkostnader: Kr. 1 650,56

IN-avtale: Ja

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, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

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.

Selskapet har avtale om IN-ordning og det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel

fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets

rådgiver hos OBOS - Fred-Arne Østrem - 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 overtagemåneden. Videre opplyser forretningsfører at IN-ordning kan benyttes ved terminforfall 30/3 og 30/9.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 587 740,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 350 961,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Borettslaget

Pir 2 Borettslag, org.nr. 987 597 224.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i Pir 2 Borettslag: Mats Bettum.

Pir 2 Borettslag er et frittstående borettslag som består av 70 andelsleiligheter, og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

Forretningsfører oppmerksom på at innkalling til årsmøte i borettslaget kan være sendt andelseier og gjelde for et møte som ikke er avholdt. Det tas 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 Sikringsordning 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.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA

med polisnr. 91228995.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 3 578 491,-

Driftskostnader kr. 2 638 798,-

Årsresultat kr. 1 156 333,-

Årets resultat overføres til egenkapital er vedtatt på årsmøte 2025.

Se for øvrig utdrag av årsregnskapet for borettslaget som er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere.

Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter

forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Kjøper bærer selv risikoen for en slik godkjenning, dog

kan ikke styret nekte godkjenning uten saklig grunn.

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.

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.

Det er ikke tillatt og montere egne parabolantenner.

Se for øvrig vedtekter og husordensregler for Pir 2 Borettslag som er vedlagt i salgsoppgaven. Vedtekter for Huseierlaget foreligger ved meglers kontor.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Utdrag fra protokoll til årsmøte 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 175 000,-.

Styrets arbeid fremkommer i årsrapporten:

- Videreført det løpende arbeidet fra foregående år, med fokus på økonomistyring, vedlikehold og bomiljø.
- Økonomi og budsjett, utleie og bruksoverlating, håndtering av søknader om kjæledyr, innkjøp av nye utemøbler til takterrassen, installering av dørautomatikk, oppfølging av skadedyrsituasjonen med bekjempelsen av brunbeltet kakerlakk i 5. etasje i oppgang 17B har fortsatt i samarbeid med Rentokil hvor bekjempelsen dekkes av forsikring, maling av utvendig panel og kartlegging av vedlikeholdsbehov for terrassedører, utskifting av postkasseskilt, heiskontroll og utbedringer, samt styremøter.

Formalisering av balkong innglassing for vindavskjerming (søknad til og svar fra Tønsberg kommune med ref. orientering i innkallingen til Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, org.nr. 991 319 522). Innglassing er godkjent med følgende forutsetninger som nedenfor.

Følgende balkonger kan ikke glasses inn:

- Toppetasjene i Rambergveien 15A og B, 17A og B og 19 som ikke har tak.
- De leilighetene som har inn-/utlufting for gasspeis på balkong.
- 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.
- Herdet laminert glass skal benyttes.
- Byggenes styrer tar den formelle godkjennelsen i henhold til prinsipiell godkjent løsning.
- Denne vindavskjerming er søknadspliktig til kommunen etter plan- og bygningslovens paragraf §20-1 c - fasadeendring.

Man må kunne forvente dugnad tilknyttet felles utearealer.

Se for øvrig vedlagte protokoll til årsmøte 2025 for borettslaget og styrets årsrapport for borettslaget som er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I henhold til kommuneplan/kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til sentrumsformål – nåværende, blå/grønnstruktur - nåværende, byggegrense, forhold som skal avklares og belyses, ras- og skredfare samt annen fare.

Området eiendommen ligger i omfattes av Bebyggelsesplan Kaldnes felt A og B, planID 65209-B1, vedtatt 27.09.2002.

Kaldnes er et område under utvikling og er under utbygging for nye byggetrinn.

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeneinnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei over privat vei.

Offentlig vann og avløp.

Opplysninger i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune.

Det er ledningsnett fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Borettslaget er ansvarlig for felles ledningsnett.

Rettigheter og heftelser

Det er ikke registrert servitutter, heftelser eller rettigheter på andelen.

Det er tinglyst følgende servitutt/rettighet på borettslagets eiendom:

- Bestemmelse om garasje/parkering, rettighet på gbnr. 1003/304 snr. 1-12, tinglyst 27.09.2006, dagboknr. 14090, rettighetshaver gbnr. 1003/311, 1003/312 snr. 1-37 og 1003/313 - gjelder: Rett til adkomst over og på den tjenende eiendom knyttet til bruk av garasjeplasser og boder. Det fremkommer i bestemmelsen at Gnr. 1003 Bnr. 311 Andelsnr. 10 har eksklusiv bruksrett til bod nr. 110 og garasjeplass nr. 171. Servitutten er innhentet av megler, men følger ikke vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og

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

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Sofa, vaskemaskin, kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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

leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig

vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Joachim Heide Jacobsen og Vivian Marie Tamse Dalen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rambergveien 17B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 311, andelsnr. 40 i PIR 2 BORETTSLAG i Tønsberg.
Andelsnummer: 40.
Bruksenhetsnummer: H0407.

Ansvarlig megler er Rikke Steneby
+47 40 64 71 53/rs@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

08.05.2026

Vårt oppdragsnummer er 28260090.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 35 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierskapet Bomega AS.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Rambergveien 17B, 3115 TØNSBERG

06 May 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Rambergveien 17B	Rambergveien 17B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
<p>Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>Når kjøpte du boligen?</p> <p>Juni 2023</p>
<p>Har du selv bodd i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>
<p>Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.</p> <p>Juni 2023</p>
<p>Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.</p>
<p>Informasjon om eksisterende husforsikring</p> <p>Protector Forsikring ASA-24</p>

Informasjon om selger
Selger
Jacobsen, Joachim Heide
Selger
Dalen, Vivian Marie Tamsø

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei
- Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har det vært feil eller gjort endringer på lister eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Engangstilfelle med stukkemaur som medeier fikk med seg fra jobb

- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Kakerlakk som startet i en leilighet, spredte seg videre. Via leilighet ble ikke berørt. Ble satt inn tiltak med skadedyrsfirma over lang tid.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei
- Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei
- Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Føreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Løkk til oppvaskkøpet i oppvaskmaskin fungerer dirrig
Utmottakbar underdel til sofa sitter ikke fast i sporet
Kjøleskap er godt brukt

Side 4



Stikk på vegg på bad er løs
Knirkete dør/dører
Dør-ting sitter litt skjevt

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 32026235

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Vivian Marie Tamse Dalen	2026-05-06	Joachim Heide Jacobsen	2026-05-06
Identification		Identification	
Vivian Marie Tamse Dalen		Joachim Heide Jacobsen	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Vivian Marie Tamse Dalen	06/05-2026 13:46:31	BankID OIDC High
Joachim Heide Jacobsen	06/05-2026 10:19:30	BankID OIDC High



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Rambervgeien 17 B, 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 311
Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 Rapportdato: 06.05.2026 Oppdragsnr.: 15278-2002 Eiendomsverdi ref nr: CU8324
Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS Vår ref: TR



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



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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-2002

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 2 av 18

Rambervgeien 17 B, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 311
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspk.

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 forberedt.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 BYGNINGSAKKYNDIGE 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, annek, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearbeid
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 15278-2002

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 18

Rambervgeien 17 B, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 311
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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 fare 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.



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.



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

Oppdragsnr.: 15278-2002

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 18



Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 4. etasje i boligblokk oppført i betong i 2005/-06. Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/2005/-06.

Selger opplyser om følgende:
- har vært maur ved en anledning.
- kan forekomme noe lydgienomgang men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Vinduer i tre.
Ytterdører i tre.
Balkong i betong, stål og glass.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger. Malte betongelementer i tak.
Betongelementer som etasjeskillere.
Innvendige dører i tre.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom fra 2006:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plasts luk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

[Gå til side](#)

Rommet er bygd som prefabriker badekabin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av badet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum.
Det er avtrekk trolig via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via ventiler i vegg.
Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer. Varmekabler i bad.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

[Gå til side](#)

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

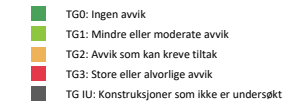
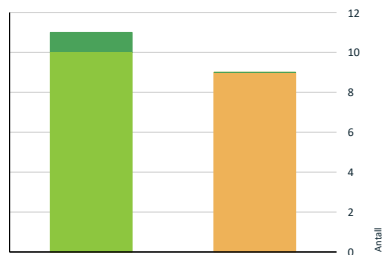
[Gå til side](#)

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følger ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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."

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1** **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- 1** **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- 1** **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- 1** **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- 1** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- 1** **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- 1** **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- 1** **Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- 1** **Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2006

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren bør justeres for å unngå at den tar i karm og/eller terskel, da dette kan føre til uopdvendig slitasje, redusert funksjon og potensiell skade på dør eller karm.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong, stål og glass.

TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Tilstandsgrad 1 er valgt fordi bygget er relativt nytt. For å lukke avviket ihht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger. Malte betongelementer i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte merker i parkett. Misfarget i deler av parkettstjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfarging og merker i parketten bør vurderes utbedret eller overflatebehandles for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvet.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongelementer som etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i stue/kjokken.

Tilsvarende for soverom er henholdsvis ca. 15 mm og ca. 20 mm.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/wc/vaskerom fra 2006:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Rommet er bygd som prefabrikkert badekabin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av badet.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg. Malt tak.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca min. 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til at de mister sin vannettende funksjon og potensielt medføre vannlekkasjer gjennom vegger og gulv, med risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Det er registrert fuktskade i deler av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasje fra innebygget siste er ivarettatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Fuktskader i innredningen bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Fuktsøk er derfor utført på alternativ måte ved hjelp av fuktindikator på erfaringsmessig utsatte områder i tilknytning til baderommet. Ingen unormale forhold vedrede fukt påvist.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum.

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk trolig via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for avtrekksanlegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av avtrekksanlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert funksjon, dårligere innelima og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene på rør-i-rør-systemet i samlingskapet for vannledninger er ikke merket. Dette kan gjøre det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved behov for vedlikehold eller reparasjon. Det anbefales å merke rørkursene for å lette fremtidig drift og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkursen på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at mekanismen for lukking og åpning av ventilene ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanismen for lukking og åpning av ventilene bør utbedres slik at ventilasjonen kan reguleres etter behov.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort i boligen.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i bad.

TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer.

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 el-tilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, 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. Et anlegg kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Nyanlegg - ref. samsvarserklæring datert 04.10.2006.

- 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?
Ukjent

- Førekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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

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

- 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?
Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og at det ikke har vært utført el-tilsyn.

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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor 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

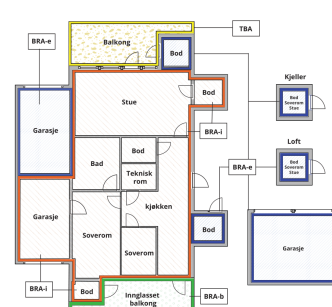
Hva er måleverdig areal?

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?

BRÅ = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Innært 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 bodler

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 åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav tak høyde).

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kuns 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 bygningkonstruksjoner 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 branncelleinnndeling

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 byggtknisk 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 skilnad og tilrette, 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 tak høyde, 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		5		5	
4. Etasje	36		5	41	
SUM	36	5	5		
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	
4. Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/vaskerom		Innglasset balkong

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selger opplyser at deler av vegg ved sovealkove er fjernet/flyttet og at arbeidene ble utført ved egeninnsats/dugnad.

Arbeider utført ved egeninnsats innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger opplyser at diverse innvendige overflater er under oppussing og at dette vil bli utført av firma.

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Tore Rønning Joachim Heide Jacobsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	311		0	946.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rambergveien 17 B

Hjemmelshaver

Pir 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PIR 2 BORETTLAG	987597224		Jacobsen Joachim Heide, Dalen Vivian Marie Tamse	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

40

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.03.2005	Stemplet Bygningsrådet i Tønsberg 24.06.2005.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.04.2011	Gjelder ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.10.2006	Gjelder midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	07.05.2026	
3	07.05.2026	
4	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolghandel). 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke 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/fei kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

• 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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.



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

• Normal siltasjegrad: Forventet nedslitting 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)

• 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 mangler godkjenning 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 ren 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: "Del av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/CU8324>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 15278-2002

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 17 av 18



Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



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



Rambergveien 17 A+B - 1003/0311 - ferdigattest

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

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTA BYGGARBEID

Tillatelsen omfatter ikke næringsarealer i 1. etasje.

Jon Sørseth
leder

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



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
Arbeids art : Nybygg
Byggets art : Boligblokker

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

Tillatelsen forutsetter at fig. 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 41/06. 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 for bygninger tas i bruk.

Jon Sørseth
Overark.

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

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

Oppdragsnr.: 15278-2002

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 18 av 18



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: 
Direkte telefon: 02 1 C S / 55066
Vår ref.: 1003/3110/0 2013 1 - Ferdigattest
Arkiv: 1003/3110/0 2013 1 - Ferdigattest
Deres ref.: 1003/3110/0 2013 1 - Ferdigattest

Dato: 17.12.2013

Otis AS v/Per Jarle Siksjo
Postboks 6419 Etterstad
0605 OSLO

Rambergveien 17A - 1003/0311 - utskifting av heis - ferdigattest

Tiltakshaver: Pir 2 Borettslag c/o OBOS 0129 OSLO
v/Tor Henrik Carlsen Postboks 6666 St. Olavs plass
Søker: Otis AS v/Per Jarle Siksjo Postboks 6419 Etterstad 0605 OSLO

Gbnr. : 1003/0311/III
DFUB-sak : 432/13
Arkivsaknummer : 13/10826
Bygningsnummer : 22187848
Gjennomføringsplan : 13.12.2013, versjon 2
Arbeidets art : Utskifting av heis
Tiltakets formål : Heis

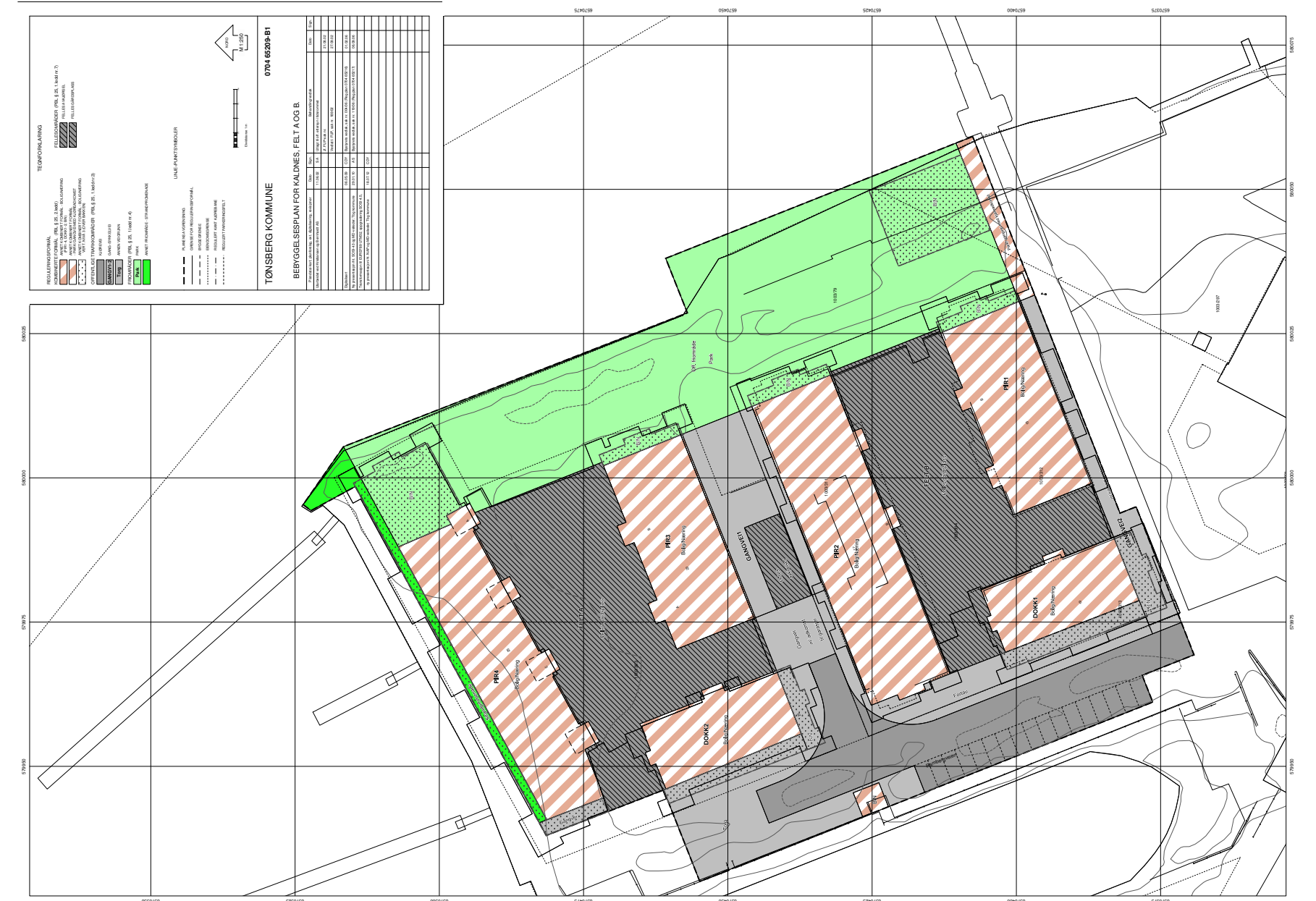
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT TILTAK

Kathrine Eikrem

Kathrine Eikrem
saksbehandler

Kopi til:
Pir 2 Borettslag v/Tor Henrik Carlsen c/o OBOS Postboks 0129 OSLO
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank: 950 611 839
Besøksadresse: Halvdan Wilhelmsens Allé 1 Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr.
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no





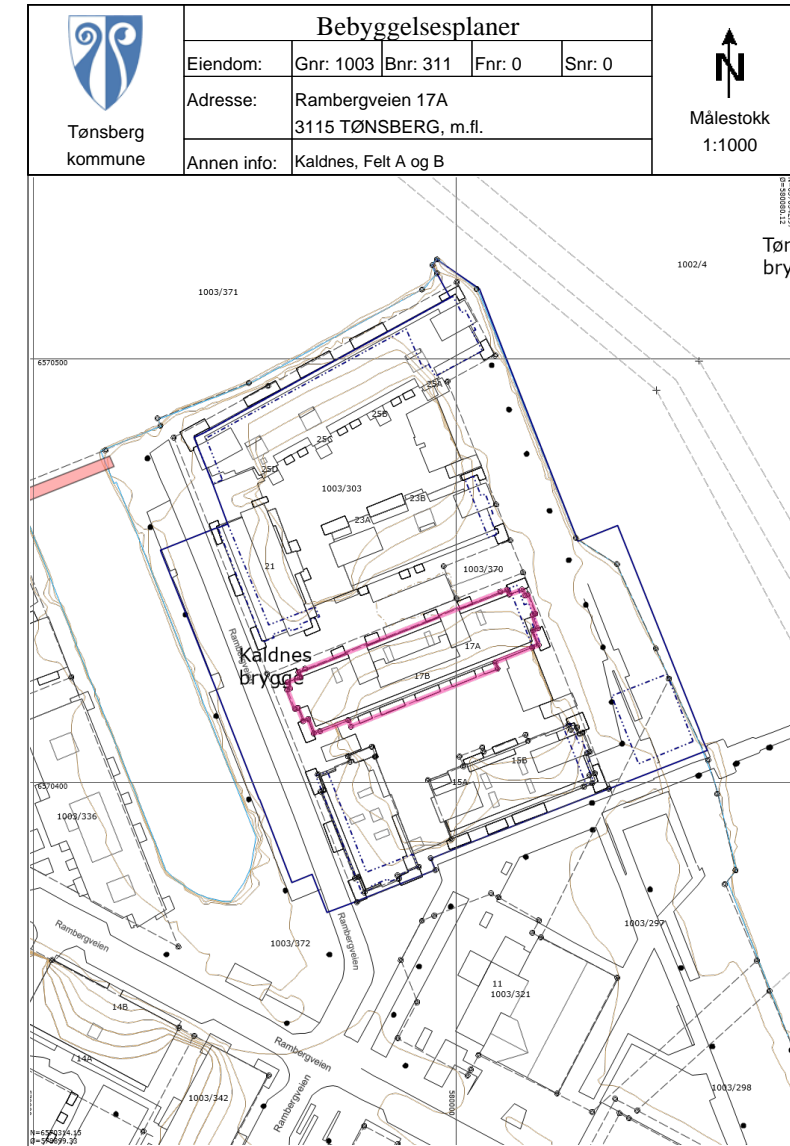
16.04.2026 14:18:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Byggegrense	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Diverse	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekant	
	Husnummer med bokstav	
	KpBestemmelseOmråde	
	Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Nåværende	
	Grense for faresoner	
	Sentrumsformål - Nåværende	
	Blå/grønnstruktur - Nåværende	
	Naturområde - Nåværende	
	Kystkontur tekniske anlegg	
	Høydekurve	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant på bru	
	Kommunalveg gatenavn .	
	KpBestemmelseOmråde	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Farled - Nåværende	
	Ras- og skredfare	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	
	Friluftsområde - Nåværende	
	Forsenkningskurve	
	Anslått eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Grense for arealformål	
	Annen fare	
	Veg - Nåværende	
	Småbåthavn - Nåværende	
	KpOmråde gjeldende	
	Høydekurve	

16.04.2026 14:18:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



16.04.2026 14:17:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Matrikkelnummer.	
	Mast	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
	Vegdekkekant på bru	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Forsenkningskurve	
	Anslått eiendomsgrense	
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	
	Diverse	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	
	Høydekurve	
	Nøyaktig grensepunkt	
	RpOmråde vedtatt over bakkenivå	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Husnummer med bokstav	
	Kystkontur tekniske anlegg	
	Høydekurve	

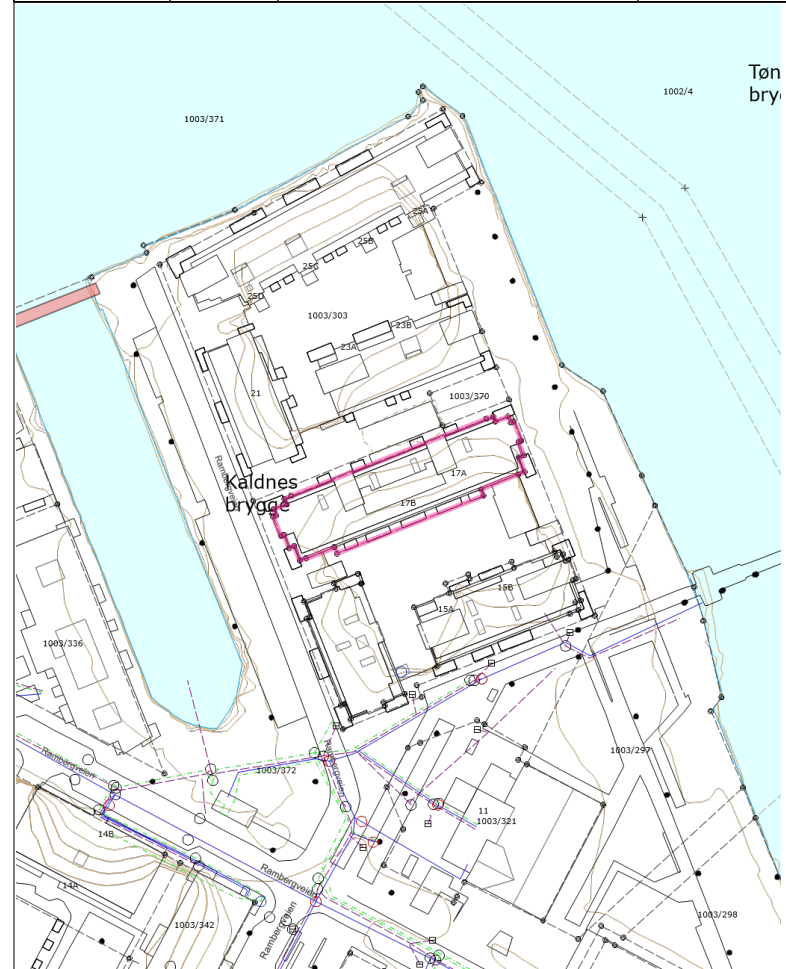
16.04.2026 14:17:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramborgveien 17A 3115 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



16.04.2026 14:15:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| ○ Brannventil | ○ Fettutskiller | ○ Kran |
| ○ Kum - annen eier | ○ Overløp | ○ Sandfangskum |
| □ Sluk | — Avløp felles | — Overvannsledning |
| — Spillvannsledning | — Vannledning uten Vestfold vann | — Nøyaktig eiendomsgrense |
| — Anslått eiendomsgrense | ⊙ Nøyaktig grensepunkt | + Anslått grensepunkt |
| Matrikelnummer. | A Diverse | • Gatelys (belysningspunkt) |
| ● Mast | — Bygningsdelelinje | — Bygningslinje |
| — Mønelinje | — Takkant | — Takoverbyggkant |
| — Taksprang | — Trapp inntill bygg | — Veranda |
| — Godkjente byggetiltak | — Annet vegareal avgrensning | — Vegdekkkant |
| — Vegdekkkant på bru | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Kommunalveg gatenavn | Privatveg gatenavn | — Kystkontur tekniske anlegg |
| — Forsenkingskurve | — Høydekurve | — Høydekurve |
| — Havflate | | |

16.04.2026 14:15:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Rikke Steneby
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: rs@partners.no

Deres ref.: 28260090 . Vår ref.: 3310-1-40 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Pir 2 Borettslag
Organisasjonsnr: 987597224
Andelseier: Jacobsen, Joachim Heide
Medeier: Dalen, Vivian Marie Tamse
Leilighetsnummer: 40
Adresse: Ramborgveien 17 B, 410, 3115 TØNSBERG
Andelsnummer: 40
Gnr: 1003
Bnr: 311
Borettsinnskudd: Kr. 200 000,00,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 91228905.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
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 Skadeforsikringselskapet 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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er "medeier" i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, org.nr. 991 319 522, sammen med Ankeret Borettslag org. nr. 987782617 og eiendomsseksjonssameiet 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 Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning 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 glasses inn: a. Toppetasjene i Ramborgv. 15a+b, 17a+b og 19 som ikke har tak. b. De leilighetene som har inn-uttøffing for gasspiss på balkong. c. Det skal benyttes profilas innglassing tilsvarende <Lumon innglassing>. Glassløsningen er uten profiler som gir spalter mellom hver glasslamell slik at balkongen har utetemperatur og en viss luft sirkulasjon. d. Herdet laminert glass skal benyttes. e. Byggenes styrer tar den formelle godkjenningen iht prinsipiell godkjent løsning. f. Denne vindavskjerming er søknadpliktig til kommunen etter plan- og bygningslovens paragraf 20-1 c fasadeendring. Avlesning vannmålere går direkte til Eviny AS (tidligere BKK) og faktureres derfra. 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 terminforfall 30/3 og 30/9.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94817169389
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo:	6 681 099,74
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: 4 505,89,-			
Herav:		Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9481716938; IN lån 1 - Akonto renter		686,59	
Lån nr: 9481716938; IN lån 1 - Akonto avdrag		1 255,30	
Felleskostnad		2 155,00	
TV/bredbånd		409,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgjitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hestelser 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:	9 543,-
Annen formue:	12 306,-
Gjeld:	159 216,-

Fellessjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94817169389
Restsaldo:	155 454,13
Kapitalkostnader:	1 650,56
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellessjeld (kun lån) kr 155 454,13,- pr. dags dato.

For boliger som har fellessjeld 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 oppgjitt 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 fremgår 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Mats Bøttum, e-post:pir2@styrommet.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.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 (boret) 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,- - kronerethundre.

(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 vedtektenes.

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

3. Boret 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 fordelingssskap, sikringssskap 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 karner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 forsikrings egenandel, 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.

4

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 sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens 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.

5

(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 leidd,
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 å konto beløp til dekning av fellesutgiftene.

6

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.

7

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 utearealer blir holdt pene, fri for sigarettneiper, 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 naboeene 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 distrikte/ 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.

VEDEKTER 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. l 003 bnr. 303, som er et bygg bestående av 27 borettslagsleiligheter.

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

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

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 gagn 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 uøndig eller urimeelig 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 anleggenger. 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 enkeltss 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:

- Styrets årsmelding.
- Revidert årsregnskap pr.31.12
- Valg av revisor
- Godtgjørelse til styret
- 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 10% 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

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/

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 innlåsning 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 ersartede 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
DRIFTSINTEKTER:					
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 DRIFTSINTEKTER		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
Energiføring	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

FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	5 624	5 142	0
Finanskostnader	12	-507 928	-472 601	-551 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-502 304	-467 459	-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: 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	
FINANSINTEKTER	
Renter bank	5 322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	302
SUM FINANSINTEKTER	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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

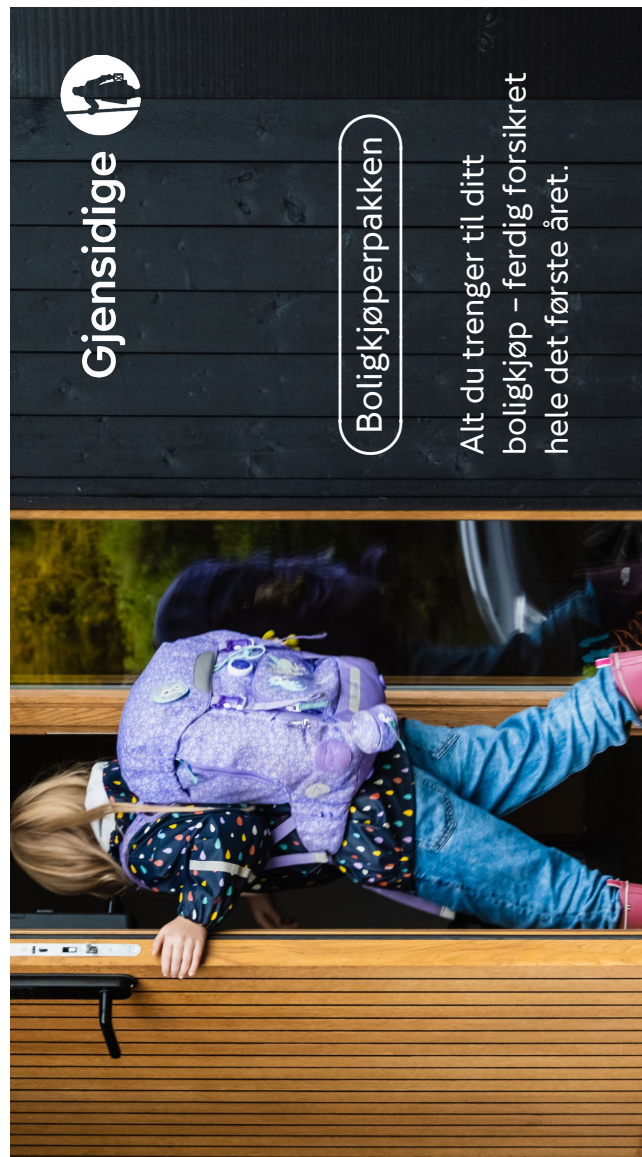
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260090

Adresse: Rambergveien 17B, 3115 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1003, BNR 311, snr 40 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 06.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no