

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



JARLSØVEIEN 51

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

29

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter

JARLSØVEIEN 51

Prisantydning	13 500 000
Omkostninger	347 990
Totalpris	13 847990,-
Fellesutgifter	4 151 pr. mnd.
P-rom	111 m2
Bruksareal	132 m2
Soverom	2
Bad	2
Etasje	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2009



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler

90 05 54 88 / elisabeth@bs-partners.no



Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

Lækker og meget stilfull leilighet beliggende på populære Jarlsø. Leiligheten er nyoppusset i 2022 og fremstår i dag som meget lekker og stilfull med høy standard og kvalitet.

Alt av arbeider er utført av lokale håndverkere som:
 Snekker/prosjektleder: Bjørn-Tore Loland Waaberg.
 Murerarbeid og flislegging: Dag Arne Nilsen AS.
 Rørleggerarbeid: Sandefjord Rørleggerservice AS.
 Elektrikerarbeid: Fjorden Elektro AS.
 Malerarbeid: Fargeproffen AS.

Man kommer inn i en stor og åpen hall med stor plassbygget garderobe samt en praktisk bod med hyller. Videre i denne etasjen er det et lekkert bad samt et soverom/kontor. I tillegg utgang til en solrik og innglasset balkong med herlig sjøutsikt. Her kan glassene skyves til siden slik at valget er ditt - åpen eller delvis åpen balkong. Perfekt for lange sommerkvelder.

Kvaliteter i denne etasjen som kan nevnes:
 Plassbygget garderobe er fra Schmidt. De har dobbelthengslede skyvedører og skuffer nederst med trykkfunksjon for åpning med foten. Gulvene har termostatstyrt vannbåren varme, og hele leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er utvendige screens med motor og fjernkontroll foran alle dører og vinduer, og LED downlights med dimming i takene. Badet her har spesialtilpasset innredning fra Schmidt med Kuma helstøpt matt servantplate, dusj og Italiensk vegghengt designtoalett med hvitt, matt rimfree lokk. Speil med lys og dimmer. Tapwell Dusharmatur og kraner i sort matt utførelse, skap med dobbelthengslet skyvedør for innebygget vaskemaskin og tørketrommel samt termostatstyrte varmekabler og store italienske fliser. Balkongen i denne etasjen er innglasset og har to regulerbare varmeovner (m/fjernkontroll) og bod med reoler og plass for evt. ekstra fryseboks. Soverom/kontor har garderober, TV-tilkobling på vegg, to internettuttak og Westinghouse takvifte med lys og fjernkontroll.

En lekker trapp med glassrekkverk tar deg opp til hovedetasjen. Hovedetasje inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, hovedsoverom, bad og to balkonger, den ene mot syd-sydøst, den andre mot vest og nord (flott kveldssol). Stuen og kjøkkenet er rådelekkert og utgjør et herlig allrom med utgang til en super balkong. Her kan utsikt og sol nytes fra tidlig morgen til sen ettermiddag. Kjøkkenet er fra Schmidt med eksklusiv benkeplate i Dekton Keyla matt, ripefri komposittstein. Det er meget velutstyrt med alt av integrerte hvitevarer som DeDietrich unik stekovn med 100% Damp-assist, Chef-funksjon, Oppskrifter og Pyrolyse rengjøring, DeDietrich kombinert stekovn og microbølgeovn, ekstra bred Bora toppmodell induksjonstopp med integrert ventilator. Et dobbelt Samsung kjøleskap med ismaskin samt egen kjøleskuff/påleggsskuff og stor fryseskuff nederst. I tillegg et TempTech vinskap med to temperatursoner integrert i kjøkkenøya. Kjøkkenøya er spesialbygget og utstyrt med Quooker og praktisk bardiskløsning med skap i front mot stua. Schmidt har også levert et spesialbygget skap på vegg i tilknytning til kjøkkenet.

Master soverom finner man også i denne etasjen. I tillegg til eget bad har rommet også en solrik utsiktspalke. Soverommet har Westinghouse takvifte med lys og fjernkontroll, samt garderober med innebygget lys. Baderommet har matt sort servantskap med to store skuffer samt speilskap med lys og speil både innvendig og utvendig. Det er Tapwell dusjarmatur og kraner i matt sort utførelse. Frittstående designbadekar fra Strømborg i helstøpt Velsten støpemarmor. Dusj med innsvingbare glassvegger/dusjdører samt Geberit dusjtoalett med fjernkontroll.

Forøvrig kan nevnes:

Gulvene har termostatstyrt vannbåren varme, baderomsgulv med termostatstyrte varmekabler. Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i hele leiligheten, og uttak for TV og Internett i stue og soverom. LED downlights i stue, kjøkken og bad. Utvendige screens med motor og fjernkontroll foran alle vinduer. Ny porttelefon med videoskjerm i begge etasjer installert i 2022. Kjøkkenskapene og kjøkkenøya har praktiske skuffinnredninger samt integrerte stikkontakter .

Denne leiligheten har alt! En meget praktisk planløsning, gjennomgående høy standard, mye sol, ekstra bred parkeringsplass og båtplass! Her har du alt - Flytt rett inn og begynn det enkle liv!













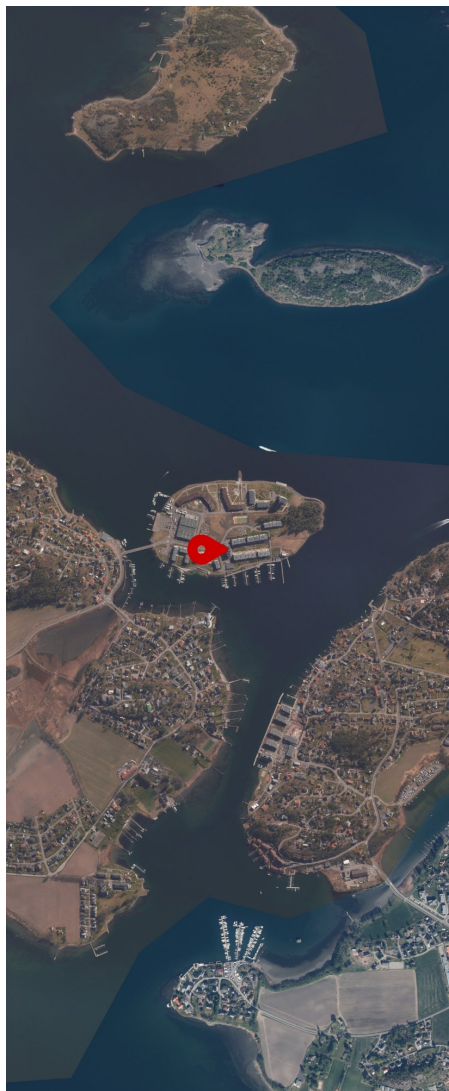




BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et populært og nyetablert boligområde på Jarlsø i Tønsberg kommune. Jarlsø ligger idyllisk til og fremstår som en perle i Oslofjorden, med unik beliggenhet. Flotte bryggeområder på vestsiden med fin promenade, sjøboder og sittebenker. Her er det også nydelig sandstrand som innbyr til bading. Øya har en rik historie langt tilbake i tid, men fra ca. 1900 og frem til 2004 var området regulert for industri. Øya er nå åpen for allmennheten og bebygd med moderne boliger, samt noe næring og verneverdige bygninger. Stedet har en egen petanqueklubb, lesesirkler og oppleves som et godt nabolag. Syd på Jarlsø er det en flott, gammel eventyrskog som brer seg ut mot Oslofjorden ytterst syd på Jarlsø. Her kan man gå tur blant gamle furuer, villkaprifol, markjordbær og mosetepper. Og litt bortgjemt i moselandskapet - to gamle steinbunkerser. På sydspissen ligger Jarlsø sitt eget fyr, som fortsatt er i drift. På de øvrige deler av øya anlegges botaniske miljøer inspirert av fjordlandskapet, som gir en helhetlig utforming. Tønsberg sentrum ligger ca. 10 minutter unna med bil og er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Nærbutikken Joker som er åpen til kl. 22.00. I dette området finnes også kafé, frisør, hudpleiesalong, fotpleie, treningscenter samt utvendig tennisbane og treningsapparater. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Olsrød Park på Tolvsrød et godt utvalg. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Ved å benytte bil tar det ca. 8 minutter til Tolvsrød, 12 minutter til Tønsberg, 49 minutter til Drammen og ca. 35 minutter til Torp Lufthavn.

Nydelig å bo i dette sjønære området, hvor man kan rusle ned til sjøen, ta seg et morgen- eller kveldsbad!



Innholder på Nabologprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stasjonene fra lokaliteten er innhentet på nettstedet Nabolog.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Sørk & Partners, Temberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolog.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





INN HOLD

Selveierleiligheten er over to plan og inneholder:

1. plan: Bad, soverom, gang, 2 boder og innglasset balkong.

2. plan: Bad, stue/kjøkken, soverom og 2 balkonger

I tillegg medfølger en ekstra stor parkeringsplass, bod i felles garasjeanlegg samt båt plass.

P-ROM	111 M ²
BRA	132 M ²





EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

337 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 500 000,-))

9 250,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))

347 990,- (Omkostninger totalt)

13 847 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

4 151,- pr. mnd. Dekker a-konto fjernvarme, service ventilasjon, service heis, TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Herav:

A-konto fjernvarme kr. 369,-

Service ventilasjon kr. 145,-

Felleskostnad kr. 3 253,-

Medieprodukter kr. 384,-

A-konto fjernvarme avregnes en gang pr år via Techem, som avregner i juni/juli.

Felleskostnader fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke felleskostnadene.

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

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/Internett fra Telenor er inkludert i felleskostnader pr.

mnd. Dekoder medfølger i handelen.

Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Avdrag fellesgjeld

Det er ingen lån/fellesgjeld registrert for sameiet.

Sameie

Sameie: Sameiet Vestsiden 1, Orgnr: 993401129, består av 115 seksjoner, fordelt på 6 bygg.

Til hver boligseksjon medfølger én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og én bod. Denne leiligheten har en ekstra bred p-plass da de har kjøpt halvparten av parkeringsplassen ved siden av.

Forretningsfører i sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i sameiet er Ketil Asplin.

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

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Styrets arbeid:

Det fremgår av sameiets vedtekter at styret skal forvalte og drifte sameiets fellesareal til beste for sameiet og i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. - Styret har i perioden hatt 12 møter, hvorav 12 ordinære styremøter og 1 regnskapsmøte før årsmøte. - Styret har jobbet videre med overgangen til OBOS/Vibbo som samarbeidspartner i styredrift og som kommunikasjonsplattform for beboerne. Overgangen har hatt noe utfordringer i forhold til nytt regnskapssystem og å implementere tilleggskostnader for varme, gass og ventilasjonsservice. Dette jobbes det videre med og forventes være 100% i løpet av 2023.

Styret har brukt Vibbo som kanal for informasjon.

- Samarbeidet i styret har vært bra og vi føler at vi har kommet godt i gang med å sette en mal for også fremtidige styre.

- Videre har styret jobbet med utbedrings- og vedlikeholdsplan basert på rapport fra OBOS i 2019. Vedlikeholdsplanen har til hensikt å identifisere fremtidige kostnader som følge av bruk og slitasje som vil legges til grunn for budsjettene. - Bygningsmassen er nå 13 år og begynner å merke tidens tand, som igjen har resultert i en stadig mer krevende oppfølging.

Vedlikeholdsplanen, dvs. fremtidig utbedringsbehov, samt styrets vurdering av prognosene basert på vår økonomiske historikk, tilsier at vi må ha flere inntektsøkninger de neste årene. Det er nødvendig for å unngå fremtidige dyre lån og krevende likviditet.

Styret vil for 2023 arbeide videre med utbedringsplanen, samt kvalitetssikring av faste avtaler og leverandører for å se på innsparingsmuligheter.

I tillegg til drift og vedlikehold har det også i 2022 vært satt av kostnader til utbedringer gjennom året som lys i parkeringskjeller og i atriet, grøntareal, vedlikeholdsplan, måking og strøing, vårrengjøring samt uteparkering og skilting.

Mindre utbedringer og vedlikehold, dugnader, vaktmester utfører oppfølgende vedlikehold 2 dager i uken og at alle utrykninger for øvrig skal klareres med styret, videre drift av sameiet, HMS og yrte miljø.

Styret vil undersøke eventuelle kostnader vedrørende installasjon av vannmålere. Det vil bli installert for alle eller ingen da det ikke er mulig å organisere avlesning for kun noen enheter. Styret vil komme tilbake med informasjon.

Årsrapport for 2022 med regnskap og protokoll fra ordinært årsmøte mars 2023 er vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring

If Skadeforsikring

Regnskap

Inntekter i 2022 var til sammen kr. 4 853 908,-.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. - 5 635 002,-.

Driftsresultat i 2022 var kr. - 781 094,-.

Årsresultat viser underskudd kr.- 768 164,-.

Egenkapitalen pr. 31.12.2022 er positiv kr. 2 749 003,-.

Egenkapital og gjeld pr. 31.12.2022 er kr. 3 462 263,-

Årsrapport for 2022 med regnskap og protokoll fra ordinært årsmøte mars 2023 er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter / husordensregler

Det må påregnes dugnad i sameiet.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den den enkelte sameier.

Fasadene ønskes bevart i sin opprinnelige form så langt det er mulig. Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å montere noe på ytterveggene, ref. vedtektenes pkt. 4, siste ledd. Dette gjelder blant annet:

- Utvendige persienner.

- Parabolantenner og annet teknisk utstyr.

- Skilt (f.eks. ved inngangsdører til trapperom, parkeringskjellere o.a).

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Husdyrhold

Eiere av husdyr plikter å rette seg etter til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser om husdyrhold - herunder reglene om båndtvang.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt

tilstandsgrader 2:

- Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkong: Det er etablert en balkong på 10,5 kvm og en på 5,5 kvm. Rakkverk er oppført i stål og glass.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ingen elementer gitt tilstandsgrader 3 i henhold til tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er følgende konstruksjoner ikke undersøkt (TG IU):
- Våtrom bad etasje 3 tilliggende konstruksjoner: Dusjhjørne vender mot tilstøtende brannceller. Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Våtrom bad etasje 4 tilliggende konstruksjoner: Dusjhjørne vender mot innredninger. Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23.

Boligens areal

Primærrom: 111 kvm, Bruksareal: 132 kvm

1. plan:
Bruksareal: 62 m².
Primærrom: 41 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Bad, soverom og gang.
Sekundærrom: 21 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: 2 boder og innglasset balkong.

2. plan:
Bruksareal: 70 m².
Primærrom: 70 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Bad, stue/kjøkken og soverom.
Sekundærrom: 0 m².

Takstmannens kommentar til areal ifølge tilstandsrapporten:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens veileder for arealmålinger. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Takstmannens kommentar til lovlighet ifølge tilstandsrapporten:
- Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Leilighetens 1 plan er ombygget og vegger er flyttet. Det finnes ingen tegninger som viser innglasset balkong.
- Brannceller: Det er ikke påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift.
- Nyere håndverkstjenester: Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Leiligheten er renovert i 2022 og arbeider er utført av respektive fagfolk. Selger har fakturaer som dokumentasjon. Noe dokumentasjon er lagt inn på boligmappa.
- Krav for rom til varig opphold: Det er ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.
Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jan-Erik Rossavik avholdt 05.05.2023 datert 11.05.2023. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 24 651 kvm, Eierform: Fellestomt
Tomten er fellesareal.

Nydelige fellesarealer som er meget pent opparbeidet og beplantet. Her er det virkelig lagt vekt på kvalitet i alle detaljer. Asfalterte gangstier og fellesareal. Ellers plen og grønn beplantning av ulik art. Sandstranden og andre fine badeplasser på Jarlsø er fristende for deilige solbad på herlige sommerdager.

Stort, flott bryggeområde ved badestranden.
Vakkert miljø, tilgrensende til herlige friområder - for tur og til glede for store og små.

Garasje / parkering

Det medfølger en ekstra stor parkeringsplass samt en bod i felles garasjeanlegg .
Parkeringsplassen har en ekstra halvpert av plassen vedsiden av. Slik at denne er ekstra bred.
I tillegg medfølger en båtplass i felles bryggeanlegg. Det kan tilkomme eierskiftegebyr/kostnader ved transport av båtplass/p-plass.

Biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod kan ikke leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiet.

Byggemåte

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på borettslagsleiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Den vurderte leiligheten går over to plan og har igangsettingsstillatelse datert 12.08.2008 og hovedbyggene er 2009. Ferdigattest er datert 01.11.2011. Det medfølger garasjeplass og bod i kjeller. Leiligheten er ombygget og renovert i 2022 og arbeider er utført av respektive fagfolk. Balkong i leilighetens 1. etasje er glasset inn i 2017.
Som det fremkommer i tilstandsrapporten er det ikke

registrert noen feil eller skader av betydning. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav. I hovedsak gir leiligheten et normalt godt inntrykk. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det må antas at leiligheten er bygget i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes.

Utvendig
Bygget er fundamentert med støpte søler og grunnmur er oppført i betong. Yttervegger er kledd med teglstein og fasadeplater. Taket er tekket med takfolie e.l. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

Innvendig
Overflatene er renovert i 2022 og arbeider er utført av firma. På gulv: laminat. På vegger: malte plater. I tak: malte plater.

Våtrom:
Bad etasje 3: Badet er oppgradert i 2022 og arbeider er utført av Dag Arne Nilsen. FDV dokumentasjon ligger på boligmappa. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjhjørne.

Bad etasje 4: Badet er renovert og arbeider er utført av Dag Arne Nilsen. FDV dokumentasjon ligger på boligmappa. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjhjørne.

Kjøkken
Schmidt innredning med glatte fronter. Det er integrert koketopp/dampovn, stekeovn, mikro/stekeovn, oppvaskmaskin, venskap og quooker. Det er montert komfyrvakt. Det er montert integrert kullfilter ventilator i kokesonen.

Tekniske installasjoner
Leiligheten varmes opp via vannbåren varme og varmekabler på begge bad. Varmekilders funksjon er ikke testet.
El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Noe er fornyet ved renovering og alle spotter er skiftet til led.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom. Hovedsikringen på 50 amp. automatsikringer med 10 kurser og overspenningsvern.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
- Lekkasje fra opprinnelig vegghengt toalett oppdaget i forbindelse med riving av tidligere bad i 2022. Nytt bad ble bygget opp av fagfolk, med nye materialer, og det ble montert nytt Geberit dusjtoalett med tilhørende Geberit ramme/sisterne i vegg. Lekkasjen var dermed eliminert.

- Faglært har utført arbeid på bad/våtrom ved snekker/prosjektleder Bjørn-Tore Loland Waaberg, Kodalvegen 440, 3243 Sandefjord. Murerarbeid og flislegging ved murmester Dag Arne Nilsen AS, Sandefjord. Rørleggerarbeid ved Sandefjord Rørleggerservice AS. Elektrisk arbeid ved Fjorden Elektro AS, Sandefjord.

- Begge bad ble totalrenovert av ovenstående firma med Bjørn-Tore Loland Waaberg som prosjektleder. Det ble montert nye gulv- og veggfliser i begge bad, nye baderomsinnredninger, nytt badekar, nye dusjvegger og dusjer, nye LED spots i takene, Dører og vinduskarmer ble malt av firma Fargeproffen AS etter råd fra innleid fargekonsulent.

- Tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt ved Murmester Dag Arne Nilsen AS, Sandefjord og Sandefjord Rørleggerservice AS.

- Murmester Dag Arne Nilsen og Fjorden Elektro har lagt dokumentasjon i Boligmappa. Snekker og rørlegger har ikke lagt dokumentasjon i Boligmappa.

- Noen ganger har vi observert enkeltvis bittesmå sukkermaur. Tror de har kommet inn med blomster eller frukt og grønt. Ikke observert i senere tid.

- Det har vært skjeeggkre. Noen ganger, spesielt i tiden etter utpakking av ny kjøkken- og baderomsinnredning, observert enkeltindivider av insekter på gulv i gang/bad, men vi vet ikke om det var skjeeggkre eller noe annet. Vi tror de kom inn sammen med innpakning/pappesker. Har ikke observert insekter den siste tiden.

- Det ble i 2020/2021 observert utetthet over terrassedør, men bare ved kraftig regn og samtidig sterk vind fra sør, det vil si ved slagregn mot sydveggen. Utettheten ble utbedret av fagfolk. Arbeidet ble bestilt av sameiet, som er eier av bygningen. Arbeidene ble (såvidt vi vet) dekket av sameiets bygningsforsikring. Utetthet er ikke observert etter at disse arbeidene ble utført.

- Det har vært utført arbeid på terrasser/garasje/tak/fasader av fagfolk bestilt av sameiet.

- Enkelt elektroarbeid, for eksempel nye spoter, nye stikkontakter og tilkobling av nye hvitevarer, dusjtoalett, speilskap etc. er utført av Fjorden Elektro AS i forbindelse med renovering i mars 2022. Ventilasjonsanlegg får service hvert år, inkludert i felleskostnadene.

- Se Boligmappa for samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget

- Tønsberg Brannvesen hadde kontroll i alle leiligheter i hele sameiet i 2021. Ventilasjonsanlegg får kontroll og service hvert år, inkludert i felleskostnadene.

- Har stikkontakt ved parkeringsplass i garasjen, med egen 16 amp sikring/jordfeilsbryter. Stikkontakten benyttes av oss til lading av elbil.

- Tilleggskommentar: Duk på terrassemarkise bør snart skiftes.

Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:

- Nye gulv, nytt kjøkken, 2 nye bad - begge med dusj og toalett, ett med badekar, nye LEDspots og nye garderober.

- Alle tak og vegger malt, ny trapp, innglasset terrasse.

- Flyttet en vegg i 1. etasje og utvidet gulvareal i 2. etasje.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Jan-Erik Rossavik avholdt 05.05.2023 datert 11.05.2023.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest boligblokk 12 leiligheter datert 11.01.2011. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leilighetens 1. plan er ombygget og vegger er flyttet.

Det foreligger godkjente tegninger som viser innglassing balkonger 2016.

Det foreligger ingen ferdigattest for innglassing balkonger.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Barnehage / skole i området

Området eiendommen ligger i sogner til Husvik skolekrets. For mer informasjon om barnehager og skoler og ledige plasser - kontakt Tønsberg kommune på tlf. 33 40 60 00.

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.

I henhold til eierseksjonsloven §24 er det ikke tillatt med kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene til sameiet og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiets årsmøtet. Dette gjelder ikke for fritidsboliger.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme, varmekabler på begge bad, gasspeis i stue. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Leiligheten har balansert ventilasjon med motor plassert på teknisk rom.

Vestfold Interkommunale brannvesen opplyser det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 03.06.2021, og det ble ikke avdekket avvik under tilsynet. Videre opplyser VIB det ikke er behov å feie avgasskanalen fra gasspeisen dersom anlegget virker som forutsatt.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C.

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Ca. 10 000 kWh. pr. år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger opplyser følgende: 10.000 kwh til baderomsgulv, lys, koking og lading av El-bil. I tillegg energiforbruk for ca kr 4.000,- pr år til vannbåren varme og varmt tappevann.

Kommunale avgifter

Kr. 8 330,51,- pr. år.

I tillegg betales det kr. 16,14,- pr. m³ vann og kr. 26,46,- pr. m³ avløp. Forbruket ble beregnet til 32 m³ for denne seksjonen i 2022. De kommunale avgiftene kan variere og betales kvartalsvis.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 181 638,- pr. 31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 253 898,- pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse, turvei, offentlig friområde, felles gangareal, boliger, bevaringsområde, felles avkjørsel og felles grøntareal med plannavn Jarlsø og planID 52010 og 52010-B1 vedtatt 06.12.2006.

Relaterte planer er Jarlsø byggetrinn 3 og 4 vedtatt 25.04.2012, Kai/fergeanløp på Husvik gbnr. 158/47 vedtatt 20.03.2013, Jarlsø byggetrinn 5 vedtatt 07.11.2018, Jarlsø byggetrinn 1 vedtatt 01.06.2007, vegsystem til Jarlsø vedtatt 29.02.2008 og Jarlsø byggetrinn 2 vedtatt 27.03.2009. Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan med plannavn Jarlsø byggetrinn 1 og planID 52010-B1 vedtatt 01.06.2007. I henhold til kommuneplan vedtatt 22.05.2019 ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse-nåværende, byggegrense, strandlinje sjø, grønnstruktur-nåværende og veg-nåværende. Nytt byggetrinn, Jarlsø Fjordpark, er under oppføring. Jarlsø er under utbygging for nye byggetrinn. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:
- Bestemmelse om vei, tinglyst 09.01.2008, dagboknr. 18544 - gjelder: Eiendommen gbnr. 162/10 har veirett over gbnr. 162/9. Kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune. Servituten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 09.01.2008, dagboknr. 18559 - gjelder: Eiendommen gbnr. 162/10 har rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann - og avløpsanlegg over eiendommen gbnr. 162/9. Kan ikke slettes u/samtykke fra Tønsberg kommune. Servituten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Seksjonering, tinglyst 25.11.2008, dagboknr. 954376 - gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 43, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 109/13714. Opprettet seksjoner, snr. 155, formål næring, sameiebrøk 1/13714. Utdrag av servituten er vedlagt i salgsoppgaven.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

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.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Oppvaskmaskin, koketopp, kjøleskap, stekeovn, micro/stekeovn samt dekoder.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Når du kjøper ny bolig, er det mye du må tenke på. Sammen med Tryg har vi skreddersydd en boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, dobbel renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte.

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.

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 på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 05 54 88. 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. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. 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. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, 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.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

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 har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
 Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Finansiering
 Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
 Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel
 Jarlsøveien 51, 3124 Tønsberg
 Gnr. 162 bnr. 4 snr. 43 orgnr. 993401129 i Tønsberg kommune

Halvpart av parkeringsplass gnr. 162 bnr. 4 snr. 155.

Eier
 Einar Strand
 Inna Strand

Oppdragsnummer
 28-23-0106

Meglers vederlag
 Om meglers vederlag er det avtalt 0,90% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5 900,-, tilrettelegging kr. 12 500,- og internettannonsering kr. 18 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
 Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter 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 vår hjemmeside.

Dato
 10.01.2024

TEKNISKE DOKUMENTER

6.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Kommentar
7.	Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Kommentar
8.	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Kommentar
9.	Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja Kommentar Noen ganger har vi observert enkeltvisse bittesmå sukkermaur. Vi tror de har kommet inn med blomster eller frukt og grønt. Ikke observert i senere tid.
10.	Kjenner du til om det er/har vært skjevghre i boligen?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Kommentar Vi har noen ganger, spesielt i tiden etter utpakkning av ny kjøkken- og baderomsinnredning, observert enkeltindivider av insekter på gulv i gang/bad, men vi vet ikke om det var skjevghre eller noe annet. Vi tror de kom inn sammen med innpakning/pappesker. Har ikke observert insekter den siste tiden.
11.	Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja Kommentar Det ble i 2020/2021 observert uttethet over terrassedør, men bare ved kraftig regn og samtidig sterk vind fra sør, dvs ved slagregn mot sydveggen. Uttetheten ble utbedret av fagfolk. Arbeidet ble bestilt av sameiet, som er eier av bygningen. Arbeidene ble (såvidt vi vet) dekket av sameiets bygningsforsikring. Uttethet er ikke observert etter at disse arbeidene ble utført.
12.	Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja, kun faglært <input type="checkbox"/> Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Firmanavn _____ Utført av fagfolk bestilt av sameiet, som er eier av bygningen. For info kontakt styreleder i sameiet.
13.	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentraltrykk, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja, kun faglært <input type="checkbox"/> Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Firmanavn _____ Enkelt elektroarbeid, f.eks. nye spoter, nye stikkontakter og tilkobling av nye hvitevarer, dus/toalett, spelskap etc. er utført av Fjorden Elektro AS ifbm renovering i mars 2022. Ventilasjonsanlegg får service hvert år, inkludert i felleskostnadene.
13.1	Foreligger det samsvars erklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?	Se ovenstående forklaring <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja Kommentar
14.	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentraltrykk, ventilasjon)?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja Kommentar Tønsberg Brannvesen hadde kontroll i alle leiligheter i hele sameiet i 2021. Ventilasjonsanlegg får kontroll og service hvert år, inkludert i felleskostnadene.
15.	Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Kommentar Har stikkontakt ved parkeringsplass i garasjen, med egen 16 amp sikring/jordfellsbryter, Stikkontakten benyttes av oss til lading av elbil.
16.	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Kommentar
17.	Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Kommentar 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssekskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom sekskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsboken § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☐

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 25/05/2023 18:01:13 (EES-versjon: 2)

Jarlsøveien 51, 3124 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 162, bnr. 4, snr. 43

Tilstandsrapport



Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 132 m²							
Befaringsdato:	05.05.2023	Rapportdato:	11.05.2023	Oppdragsnr.:	19072-1649	Referansenummer: L58332	
Autorisert foretak:		Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik		Sertifisert Takstingeniør:		Jan-Erik Rossavik	



Gyldig rapport
11.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Slikjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.





Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik



Rapportansvarlig

Jan-Erik Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Oppdragsnr.: 19072-1649 Befaringsdato: 05.05.2023 Side: 2 av 15

Jarlsøveien 51, 3124 TØNSBERG
Gnr 162 – Bnr 4
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Semsveien 111
3140 NØTTERØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avheadingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv, vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Oppdragsnr.: 19072-1649

Befaringsdato: 05.05.2023

Side: 3 av 15

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et prisilbud fra en håndverker. Det kan forellege avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Side: 4 av 15

Befaringsdato: 05.05.2023

Oppdragsnr.: 19072-1649

Jarlsøveien 51, 3124 TØNSBERG
Gnr 162 - Bnr 4
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik
Rossavik
Semsveien 111
3140 NØTTERØY

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjør inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Den vurderte leiligheten går over to plan og har hovedsak gir leiligheten et normalt godt inntrykk. Det er ikke ligangsettsstillatelse datert 12.08.2008 og hovedbyggene er 2009. Ferdigattest er datert 01.11.2011. Det medfølger garasjeplass og bod i kjeller. Leiligheten er ombygget og renovert i 2022 og arbeider er utført av respektive fagfolk. Balkong i leiligheten 1. etasje er glasset inn i 2017.

Som det fremkommer i rapporten er det ikke registrert noen feil eller skader av betydning. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav. I hovedsak gir leiligheten et normalt godt inntrykk. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det må antas at leiligheten er bygget i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG
Bygget er fundamentert med støpte søiler og grunnmur er oppført i betong. Yttervegger er kledd med teglstein og fasadeplater. Taket er tekket med takfolie e.l. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

INNENDIG
Overflatene er renovert i 2022 og arbeider er utført av firma. På gulv: laminat. På vegger: malte plater. I tak: malte plater.

VÅTROM
Bad etasje 3

Badet er oppgradert i 2022 og arbeider er utført av Dag Arne Nilsen. FDV dokumentasjon ligger på boligmappa. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjhjørne.

Bad etasje 4

Badet er renovert og arbeider er utført av Dag Arne Nilsen. FDV dokumentasjon ligger på boligmappa. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjhjørne.

KJØKKEN

Schmidt innredning med glatte fronter. Det er integrert koketopp/dampovn, stekeovn, mikro/stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og quooker. Det er montert komfyrvakt. Det er montert integrert kulfilter ventilator i kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten varmes opp via vannbåren varme og varmekabler på vegger bad. Varmekilders funksjon er ikke testet.

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Noe er fornyet ved renovring og alle spotter er skiftet til led. Sikringskapet er plassert på teknisk rom. Hovedskringen på 50 amp. automatsikringer med 10 kurser og overspenningsvern.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Etasje 3	62	41	21	
Etasje 4	70	70	0	
Sum	132	111	21	

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighetens 1 plan er ombygget og vegger er flyttet. Det finnes ingen tegninger som viser innglasset balkong.

Gå til side

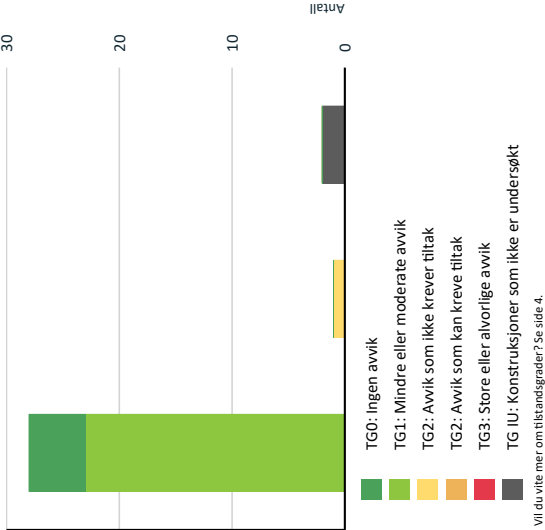
Gå til side

Gå til side

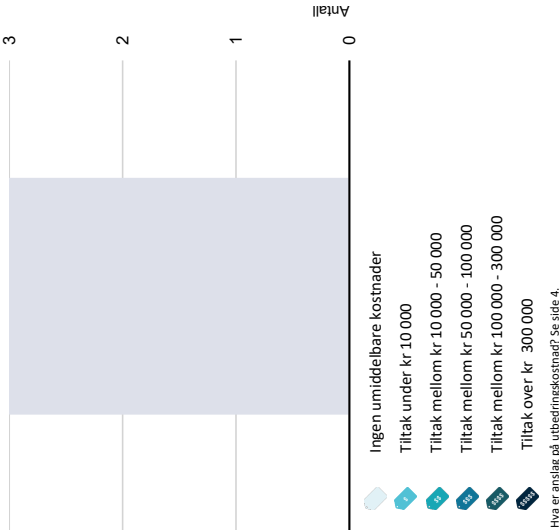
Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldig valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimater er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette ofte en dokumentasjon som ikke blir vedlagt. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av taksmann at dette er varetatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		Gå til side
TG 2	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone	
TG 2	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
TG 2	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2009	Kommentar Basert på dokumenter fra kommunen
UTVENDIG	
Vinduer	TG 1
Isolererglass vinduer er fra byggeåret.	
Dører	TG 1
Inngangsdør og verandadører er fra byggeåret.	
Balkonger, terrasser og rom under balkonger	TG 2
Det er etablert en balkong på 10,5 kvm og en på 5,5 kvm. Rekkverk er oppført i stål og glass.	
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.	
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.	

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Denne vurderingen gjelder innglasset balkong som er medregnet i bruksarealet. Balkongen er fra byggeåret og innglassingen er fra 2017.

Andre utvendige forhold

Bygget er fundamentert med støpte søiler og grunnmur er oppført i betong. Yttervegger er kledd med teglstein og fasadeplater. Taket er tekket med takfelle e.l. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

INNSENDIG

Overflater

Overflatene er renoveret i 2022 og arbeider er utført av firma. På gulv: laminat. På vegger: malte plater. I tak: malte plater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn	TG 1
Betongdekke som etasjeskille.	
Radon	TG 0
Pipe og ildsted	TG 1
Det er etablert gasspeis i stuen. Løpende vedlikehold gjøres i regi av sameiet. Det er utført kontroll i 2021 uten bemerkninger som legges til grunn for vurderingen.	
Innvendige trapper	TG 1
Innvendige heltre trapp med rekkverk i glass.	
Årstall: 2022 Kilde: Eier	
Innvendige dører	TG 1
Dørene er fra byggeåret og er malt i 2022. Skyvedør er fra 2022.	
VÅTROM	
ETASJE 3 > BAD	
Generell	
Badet er oppgradert i 2022 og arbeider er utført av Dag Arne Nilsen. FDV dokumentasjon ligger på bolignappa.	
Årstall: 2022 Kilde: Eier	
Overflater vegger og himling	TG 1
Det er i 2022 lagt flis på eksisterende fliset vegg. Taket er malt i 2022.	
Overflater Gulv	TG 1
Varmekabler er fra byggeåret og fliser fra 2022	
Årstall: 2022 Kilde: Eier	

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er fra byggeåret og membran er fra 2022.



Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjhjørne.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Ventilasjon

Det er montert avtrekk i taket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjhjørne vender mot tilstøtende brannceller.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

ETASJE 4 > BAD

Generell

Badet er renovert og arbeider er utført av Dag Arne Nilsen. FDV dokumentasjon ligger på boligmappa.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 19072-1649

Befaringsdato: 05.05.2023

Side: 8 av 15

Tilstandsrapport

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Schmidt innredning med glatte fronter. Det er integrert koketopp/dampovn, stekeovn, mikro/stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og quooker. Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avtrekk

Det er montert integrert kulfilter ventilator i kokesonen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er rør i rør system med vannskap plassert på teknisk rom. Stoppekraner er plassert inne i vennskapet. Anlegget er fra byggeåret og mindre er nytt ved renovering av leiligheten.

Avløpsrør

Avløp i plast/solirør fra byggeåret. Mindre er nytt ved renovering av leiligheten. Da dette er leilighet i boligblokk er det ikke mulig å vurdere forhold vedrørende lufting og stakemulighet. Det må antas at dette er i varetatt under byggeprosessen og da det er gitt ferdigattest.

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med motor plassert på teknisk rom.

Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv foruten bad ifølge selger. Vannskapet er plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Et-anlegget er i hovedsak fra byggeåret. Noe er fornyet ved renovering og alle spotter er skiftet til led. Sikringskapet er plassert på teknisk rom. Hovedsikringen på 50 amp. automatsikringer med 10 kurser og overspenningsvern.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Som bemerkt i beskrivelsen.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Som bemerkt i beskrivelsen. På arbeider utført i 2022, på arbeider utført ved oppføring finnes det kun FDV dokumentasjon. Eksisterer det samsvarserklæring?

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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Oppdragsnr.: 19072-1649

Befaringsdato: 05.05.2023

Side: 9 av 15

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

Det er felles brannvarslingsystem. Det finnes slukkeapparat og brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Oppdragsnr.: 19072-1649

Befaringsdato: 05.05.2023

Side: 10 av 15

Jarlsøveien 51, 3124 TØNSBERG
Gnr 162 - Bnr 4
3803 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik
Rossavik
Semsveien 111
3140 NØTTERØY

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRRUM) + S-ROM (SEKUNDERROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk Standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og uforming av bygningskonstruksjoner som kamapp, 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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Oppdragsnr.: 19072-1649

Befaringsdato: 05.05.2023

Side: 11 av 15

Arealer

Boligbygg med flere boenheter					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje 3	62	41	21	Bad , Soverom , Gang	Bod , Bod 2, Innglasset balkong
Etasje 4	70	70	0	Bad , Stue/kjøkken , Soverom	
Sum	132	111	21		

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens velleder for arealmålinger. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighetens 1 plan er ombygget og vegger er flyttet. Det finnes ingen tegninger som viser innglasset balkong.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er renoverert i 2022 og arbeider er utført av respektive fagfolk. Selger har fakturaer som dokumentasjon. Noe dokumentasjon er lagt inn på boligmappa.

☒ Ja

☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring				
Dato	Til stede	Rolle		
05.5.2023	Jan-Erik Rossavik og oppdragsgiver	Takstingeniør		

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	162	4		43	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Jarlsøveien 51							
Hjemmelshaver							
Strand Einar, Strand Inna							

Siste hjemmelsovergang	
År	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Bruksstillat./ferdigatt.	01.11.2011		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbehør og/eller ukjent informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigens ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dåligere 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 bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.

Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk siltasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

Oppdragsnr.: 19072-1649

Befaringsdato: 05.05.2023

Side: 14 av 15

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygghverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal siltasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvnøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvnøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndigens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Oppdragsnr.: 19072-1649

Befaringsdato: 05.05.2023

Side: 15 av 15

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 kvaliteten og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndigens 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 bygningssdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningssdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el, anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvile- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på imensiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Bakke Sørvik & Partners AS
Bakke Sørvik & Partners v/Lena Pedersen-Kjøle
Postboks 1100 Kaldnes, 3119 TØNSBERG
E-post: WM233_3002162@usermail.webmegler.no

71709402186/4324.05.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.05.2023.

Boligselskap: 2186, Sameiet Vestsiden 1
Organisasjonsnr: 993.401.129
Eier: Einar Strand
Leieobjekt: 43
Seksjonsnummer: 43
Adresse: Jarlsøveien 51, 3124 TØNSBERG
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer .
- Opplysninger om ferdigstøtt/midlertidig bruksstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Selskapet har brenselavregning hos Techem avregnes juli-juni.
- Avregnes 2 ganger i året
- Vi har ikke har tredjepartsopplysninger for 2021. Megler må henvende seg til Heimtun Regnskap & Rådgivning AS for å innhente disse
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.151,- pr. md.
Herav:
A-konto fjernvarme 369,-
Service ventilasjon 145,-
Felleskostnad 3.253,-
Medieprodukter 384,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	119,-	15,-	8.512,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Madeleine Sundin tlf.33 30 94 10 ev. pr. e-post: madeleine.sundin@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskitte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VESTSIDEN 1**
Vedtatt av sameiermøtet 13.april 2010 samt endret i ekstraordinært sameiemøte 18. november 2010 . Siste endring i sameiemøte 6. april 2011 (Husordensreglene)

1 Om sameiet - formål

Sameiets navn er Vestsiden 1.

Sameiet er eier av gnr. 162 bnr. 4 i Tønsberg kommune med påstående bebyggelse. Sameiet består av eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i og er et eierseksjonssameie.

Sameiet består av 115 eierseksjoner som alle er boligseksjoner (hoveddelen). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og en bod (tilleggsdeler). I garasjeanleggene er det til sammen 80 ekstra parkeringsplasser (næringsdel). Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i hoveddel og tilleggsgdel, er å anse som sameiets fellesareal.

Sameiets styre har som formål å administrere og ivareta sameiernes felles interesser i overensstemmelse med sameiets vedtekter og gjeldende lovgivning.

2 Rettslig rådighet

En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med enerett til bruk av en tilhørende leilighet med garasjeplass og bod.

For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi og er fastsatt på grunnlag av boligseksjonens areal.

Den enkelte sameier råder som en eier over sin boligseksjon, med mindre annet fremgår av eierseksjonsloven eller disse vedtekter. Sameier har ikke rett til å selge biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod med mindre dette skjer sammen med boligseksjonen.

Sameier har fri og ubegrenset adgang til helt eller delvis å leie ut sin seksjon. Separat utleie av biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod kan kun skje til andre sameiere.

Sameier har ikke rett til å selge eller leie ut biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod til andre enn seksjonseiere.

Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets styre for registrering eller til forretningsfører dersom slik er ansatt.

Innenfor de rammer som eierseksjonsloven oppstiller kan en seksjon deles i to eller flere seksjoner, og to eller flere seksjoner kan slås sammen.

Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner, med mindre slik rett følger av eierseksjonsloven. For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

3 Faktisk rådighet

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

En enkelt eller flere sameiere kan i medhold av eierseksjonsloven § 19 gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken.

Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

4 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er).

Vedlikehold av utvendig og innvendig fellesareal og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning så lenge de ikke berører tekniske installasjoner som på noen som helst måte er tilknyttet et system utenfor eierseksjonen. Det må heller ikke gjøres bygningsmessige endringer som kan medføre at gjeldene forskrifter ikke lenger er overholdt.

. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

5 Felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til bruksenhetene. Dette omfatter bl.a. utgifter til felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Oppregningen er ikke fullstendig.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Styret skal årlig utarbeide budsjett for antatte fellesutgifter. Budsjettet kan også omfatte avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hver måned til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av styret, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Endelig avregning foretas ved årets slutt med basis i årsregnskapet.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6 Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Hver seksjon har én stemme i sameiemøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7 Innkalling til sameiemøte – sameiernes møterett

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

- årsregnskap
- styrets årsberetning
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen til møtet

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter skal kunne meddeles sameierne elektronisk via e-mail, for ordinære sameiemøter med minst 2 ukers frist. Sameiere som ikke er elektronisk tilgjengelig via e-mail eller ikke bruker sin seksjon, kan få innkallinger skriftelig som pr. i dag med mindre de også ønsker elektroniske innkallinger. Sameiere som ønsker elektronisk innkalling må meddele sine e-mailadresser / endringer i e-mailadresser skriftlig til styret.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

8 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av fem medlemmer, hvorav en styreleder og fire styremedlemmer. Det velges ingen varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styremedlem velges for to år av gangen. Gjenvalg kan skje.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9 Styrets møter og oppgaver

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem, revisor eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og det skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal sendes den enkelte sameier sammen med innkalling til sameiermøte innen den frist som gjelder

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

11 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av styret. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

12 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13 Husordensregler

Sameiermøtet skal etter forslag fra styret fastsette vanlige ordensregler for eiendommen i tråd med det som er vanlig for boligsameier.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 14.

14 Mislighold

Dersom sameier til tross forskriftelig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 27.

15 Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Asplin	Jarlsøveien 55 C
Nestleder	Tomm-Erik Johannessen	Jarlsøveien 53 B
Styremedlem	Harald Jacobsen	Jarlsøveien 51
Styremedlem	Britt Elisabeth Svartdal	Jarlsøveien 49 A
Styremedlem	Hege Wilsbeck	Jarlsøveien 49 D

Valgkomiteen

Anders Holmboe Hald Haugen	Ullernkammen 23
Odd Ingebretsen	Jarlsøveien 61
Rune Larsen	Jarlsøveien 55 C

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Vestsiden 1

Sameiet består av 115 seksjoner. Sameiet Vestsiden 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993401129, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
162 4

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Vestsiden 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Sameiet vestsiden 1 – Jarlsø

Styrets årsberetning for 2022

Styret fremlegger sin årsberetning som på bakgrunn av gjeldende lover, forskrifter og sameietsvedtekter skal dekke driften til sameiet.

1. Styrets arbeid

Det fremgår av sameiets vedtekter at styret skal forvalte og drifte sameiets fellesareal til beste for sameiet og i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret har i perioden hatt 12 møter, hvorav 12 ordinære styremøter og 1 regnskapsmøte før årsmøte.

Styret har jobbet videre med overgangen til Obos/ Vibbo som samarbeidspartner i styredrift og som kommunikasjonsplattform for beboerene. Overgangen har hatt noe utfordringer ift. nytt regnskapssystem og å implementere tilleggskostnader for varme, gass og ventilasjonsservice. Dette jobbes det videre med og forventes være 100% i løpet av 2023. Styret har brukt Vibbo som kanal for informasjon og fått mye positiv tilbakemelding fra beboere via Vibbo som vi setter pris på. Vi ser også at beboerne er flinke til å benytte Vibbo til kommunikasjon mot styret, som igjen gjør det enklere å følge opp og holde oversikt. Takk for det.

Samarbeidet i styret har vært bra og vi føler at vi har kommet godt i gang med å sette en mal for også fremtidige styrer.

Videre har styret jobbet med utbedrings- og vedlikeholdsplan basert på rapport fra Obos i 2019. Vedlikeholdsplanen har til hensikt å identifisere fremtidige kostnader som følge av bruk og slitasje som vil legges til grunn for budsjettene.

Bygningsmassen er nå 13 år og begynner å merke tidens tand, som igjen har resultert i en stadig mer krevende oppfølging. Se post 3, drift og vedlikehold.

2. Økonomi

Sameiet opplever en del utfordringer ved driften av sameiet. Bygningsmassen og fellesarealene har en relativt komplisert teknisk infrastruktur som nå har gått over i en ny fase med mer reparasjoner og vedlikehold enn tidligere. Videre opplever sameiet også i år økte kostnader med vannskader, økte strømutgifter, fyringsutgifter som nå er innlemmet i felleskostnadene og generell økning i konsumprisindeksen. Styret la til grunn en heving av felleskostnadene med 10% for å dekke opp for disse kostnader. Vi erfarer at utvendige og innvendige reparasjonsutgifter overstiger de budsjetterte reparasjonsutgiftene. Det får den konsekvens at vi blir liggende etter med det preventive vedlikeholdet i hht vedlikeholdplanen nevnt over.

Vedlikeholdsplanen, dvs. fremtidig utbedringsbehov, samt styrets vurdering av prognosene basert på vår økonomiske historikk, tilsier at vi må ha flere inntektsøkninger de neste årene. Det er nødvendig for å unngå fremtidige dyre lån og krevende likviditet.

Vedlikeholdplanen frem til 2030 ble gjennomgått på høstmøte 2021 og 2022. Styret jobber videre med å verifisere planen med korreksjoner ift. faktiske tall.

Sameiet vestsiden 1 – Jarlsø

Økonomien er per i dag god selv om året viser et resultatmessig underskudd. Likviditeten er fortsatt tilstrekkelig. Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Årets resultat viser et underskudd NOK -768.164,- mot et budsjettert underskudd på NOK -758.038,-.

Bakgrunnen for underskuddet er beskrevet nærmere i vedlegg til regnskapet. Sameiets egenkapital pr. 31.12.2022 er NOK 2 749 003,-

Det henvises for øvrig til regnskapet og forslag til budsjett.

Styret vil for 2023 arbeide videre med utbedringsplanen, samt kvalitetssikring av faste avtaler og leverandører for å se på innsparingsmuligheter.

3. Drift, vedlikehold og oppgraderinger i 2022

I tillegg til drift og vedlikehold har det også i 2022 vært satt av kostnader til utbedringer gjennom året.

Lys i parkeringskjeller og i atriet

De gamle armaturene begynte å koste oss dyrt i form av reparasjoner og utskiftinger. Vi oppgraderte lysene til LED-armaturer med forventet levetid på minst 30 år, og med et forventet redusert strømforbruk på 70%.

Det samme gjaldt lyspullerter i atriet og ned mot bryggeområdet. Her fikk vi skiftet ut samtlige pullerter til LED og til en veldig fornuftig pris.

Ledelysene i parkeringsarealene (de som lyser opp når strømmen går) har kostet oss mye i reparasjoner de siste årene. Det ble derfor bestemt at vi også bytter disse samtidig som vi skiftet ut armaturene. Her har vi samme forventning til levetid som posten over.

Grøntarealer

Hekken langs V6 og V1&V2 har vi slitt med siden sameiet ble stiftet. Det har vist seg at jordsmonnet er svært dårlig for den plantetypen som er valgt, og det er fjell noen få desimeter under bakken. Vi har derfor fått anbefalt utskifting til bøk som er mer nøysom og mindre utsatt for sykdom og angrep fra «snyltere».

Av likviditetshensyn så fordeler vi hekkebytte over to år. Vi tok hekken utenfor V6 i 2022 og planlegger hekkebytte utenfor V1 og V2 i 2023.

Viftelønn i atriet er spesielt utsatt for vintertørke pga. vinden gjennom atriet. De senere årene har flere busker dødt uten at de har blitt skiftet ut. Vi tok tak i dette i fjor og byttet ut 12 busker, som ble plantet gjennom hele sesongen og dekket til i vinter, noe som forhåpentligvis gjør at de klarer seg. De første årene er de mest krevende.

Sameiet har i tillegg til vår faste burot luker Bjørn Wrige, fått hjelp gjennom sesongen av Mariann Andersen og Ole Christen Hallensby i V6. De tok på seg ansvaret for å fjerne svartelistede planter i blomsterenga. Det var til stor hjelp og vi

Sameiet vestsiden 1 – Jarlsø

håper de også neste år tar på seg oppgaven. Det hjelper oss til å holde spredningen av Lupiner og Burot ++ nede. Tusen takk til dere.

Bortsett fra 2022, så er det flere år siden Blomsterenga er blitt klippet. Derfor ble det besluttet at vi inkluderer klipp av enga som en del av årlig utvendig vedlikehold. Hensikten med klippingen og fjerning av gresset, er at vi får en kraftig og flott blomstereng som ikke blir kvalt av andre planter og gress.

Vedlikeholdsplan

Styret tilstreber å holde vedlikeholdsplanen (vedlikeholdsnøkkel) oppdatert gjennom året. Se oppdatert versjon på VIBBO Tema: Vedlikeholdsnøkkel.

Måking og strøing

Etter årets vinter og erfaringer fra 2021 har det blitt behov for mer samkjørt vedlikehold med brøyting og strøing av sameiets egne veier og stier. Samhandling mellom Strandman som hovedansvarlig og egen vaktmester må følges opp tettere da det har vært perioder med for dårlig og manglende utførelse.

Oppfølging av Strandman som leverandør og vaktmester vil blir prioritert.

Styret oppfordrer dog alle beboere til å selv delta ved behov, da det kan være perioder hvor mannskapene vi har avtale med ikke er tilgjengelige på kort varsel.

Vårrengjøring

Kosting og vårvedlikehold av uteområdene og vinduer ble ferdigstilt i god tid før 17.mai.

Uteparkering og skilting

Parkeringsarealene ble re-oppmærket.

Ny skilting av kyststien i 2021 og sluttført i 2022.

På grunn av mye nedkjøring og reparasjoner, så ble det besluttet at gjerde nord for V3, - inntil videre, ikke monteres i sommerhalvåret.

4. Mindre utbedringer og vedlikehold

Styret har en avtale med en lokale håndverker om utførelse av forefallende arbeid.

Alle arbeider som den enkelte har planlagt å utføre skal varsles i god tid. Omfatter dette større oppusninger som krever tilgang til fellesarealer eller kan være til belastning for øvrige beboere skal varsles styret.

NB! Ta en prat med naboen er aldri feil 😊

Sameiet vestsiden 1 – Jarlsø			Sameiet vestsiden 1 – Jarlsø			Sameiet vestsiden 1 – Jarlsø		
5. Dugnader			Internkontrollsystemet ivaretar årlige kontrollpunkter for vitale tekniske funksjoner i sameiet. Styret benytter funksjoner i styreportalen til å samle, holde oversikt og kontrollere HMS iht. internkontrollforskriften. Styret er pålagt å ha målsettinger for HMS, rutiner for på følge opp målsettingene og med tilhørende kontrollmekanismer. Dette arbeidet er kontinuerlig og vil også pågå i 2023.			9. Ytre miljø		
I mai hadde vi en stor dugnad med hele 43 deltakere.						Sameiet kan ikke anses som en vesentlig bidragsyter til påvirkning av det ytre miljø.		
Dugnaden ble gjennomført på 2,5-3 timer.						Sameiet stiller tre områder til disposisjon for kildesortering, utenfor V3, V4 og V6 som i tillegg har beholder for glass og metall deponeres. For øvrig følger sameiet de kommunale retningslinjene gitt av Tønsberg kommune.		
På disse timene fikk vi:						Styret henviser alle sameiere til å benytte miljøstasjonen på Tarandrød som har utvidede åpningstider enkelte ukedager og normalt lørdagsåpent 9-14.		
<ul style="list-style-type: none">Malt hele klatretårnet i 30meter skogen.						Styret har også for 2022 praktisert felles avhending av grovavfall for sameiet. Dette med Containere utplassert for de ulike bygningene. Dette vil videreføres i 2023 etter nærmere varsel.		
<ul style="list-style-type: none">Malt opp huskestativet i atriet						For styret		
<ul style="list-style-type: none">Luket i grusen utenfor V6 og i atriet						Ketil Asplin Styreleder		
<ul style="list-style-type: none">Høytrykkspylt deler av fjellknausen								
<ul style="list-style-type: none">Malt rekkverk og hengt opp vaier utenfor V3								
<ul style="list-style-type: none">Høytrykkspylt trallverk og belegningsstein ned mot brygga								
<ul style="list-style-type: none">Renset opp bedt nord for V3								
<ul style="list-style-type: none">Vasket og spylt søplecontainere								
6. Vaktmester								
Vaktmester Stig har gått over til nytt firma som har avtale med sameiet fra høsten 2022. Som vi tidligere har informert er tjenestene regulert iht. en fastprisavtale. Dvs. at det utføres oppfølgende vedlikehold 2 dager i uken og at alle utrykninger for øvrig skal klareres med styret.								
Beboere kan kontakte vaktmester for bistand ved behov for arbeider i egen enhet. Disse forholdene dekkes ikke av sameiet så fremt det ikke, iht. vedtektene/husordensreglene, ligger innenfor sameiets ansvar. Forholdene faktureres den enkelte direkte.								
7. Videre drift av sameiet								
Styret er satt til å forvalte sameiets fellesområder og styrets prioriteringer for 2023 slik det fremkommer i vedlikehold og utbedrings plan for Sameiet Vestsiden 1								
8. Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)								
Sameiet har ingen ansatte. Diverse vedlikehold kjøpes på timebasis eller gjennom kontrakter med firmaer.								
Vedlegg 1	11 av 25	Årsrapport med regnskap 2022.pdf	Vedlegg 1	12 av 25	Årsrapport med regnskap 2022.pdf	Vedlegg 1	13 av 25	Årsrapport med regnskap 2022.pdf
Styrets årsberetning	05.03.23	Side 4 av 5	Styrets årsberetning	05.03.23	Side 5 av 5			

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene og driftskostnadene har et balansert avvik på henholdsvis kr 1 265 162 og kr 1 400 000 tilsvarende innkreving for fjernvarme, da kostnadene for fjernvarmen er inkludert i likviditetsbudsjettet for 2022.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 062 773.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 281 400 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vestsiden 1.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET VESTSIDEN 1
ORG.NR. 993 401 129, KUNDENR. 2186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 853 838	3 766 160	6 119 000	6 805 000
Innbetalinger		0	650 527	0	0
Andre inntekter	3	70	13 905	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 853 908	4 430 592	6 119 000	6 805 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-247 441	-157 212	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 212	-11 250	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-179 685	-185 202	-179 688	-190 000
Konsulenthonorar	7	-46 934	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 125 850	-2 021 263	-2 871 500	-2 281 400
Forsikringer		-463 138	-392 858	-500 000	-500 000
Energi/tyring	9	-1 233 659	-706 752	-1 750 000	-2 240 000
TV-anlegg/bredbånd		-518 428	-488 525	-489 000	-530 000
Andre driftskostnader	10	-564 455	-798 037	-784 600	-660 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 635 002	-4 989 299	-6 877 038	-6 705 050

DRIFTSRESULTAT	-781 094	-558 708	-758 038	99 950
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	---------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 820	15 096	0	0
Finanskostnader	12	-1 890	-623	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 930	14 473	0	0

ÅRSRESULTAT	-768 164	-544 234	-758 038	99 950
--------------------	-----------------	-----------------	-----------------	---------------

Overføringer:	
Fra opptjent egenkapital	-768 164

SAMEIET VESTSIDEN 1
ORG.NR. 993 401 129, KUNDENR. 2186

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 686 230	1 410 563
SUM ANLEGGSMIDLER		1 686 230	1 410 563

OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		654	0
Kundefordringer		2 008	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 677	258 303
Andre kortsiktige fordringer	14	162 932	25 790
Energiavregning		0	273 380
Driftskonto OBOS-banken		441 635	0
Sparekonto OBOS-banken		1 096 127	0
Innestående i andre banker		0	3 024 989
SUM OMLØPSMIDLER		1 776 033	3 582 462

SUM EIENDELER	3 462 263	4 993 025
----------------------	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	2 749 003	3 517 167	
SUM EGENKAPITAL	2 749 003	3 517 167	

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 335	0
Leverandørgjeld		536 171	1 039 297
Energiavregning	15	71 064	0
Annen kortsiktig gjeld	16	26 689	436 562
SUM KORTSIKTIG GJELD		713 260	1 475 858

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 462 263	4 993 025
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Tønsberg, 20.02.2023
Styret i Sameiet Vestsiden 1

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Vestsiden 1

Møtedato: 23.03.2023
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Sjøstua, Husvik Vel
Til stede: 45 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 50 stemmeberettigede.
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Madeleine Sundin.
Møtet ble åpnet av Ketil Asplin.

Konstituering

1 **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Ketil Asplin foreslått.
Vedtak: Vedtatt

Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Madeleine Sundin foreslått. Som protokollvitne ble

Kjetil Hognestad foreslått.
Vedtak: Vedtatt

Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

3 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250.000.

Vedtak: Vedtatt

2

Sameiet Vestsiden 1

Behandling av innkomne forslag og saker

4

Etablering av vannmåler

Styret anmodes om å realitetsbehandle mulighet for installasjon av vannmåler som alternativ til fast kommunal vannavgift. Dersom kommunen krever installasjon i samtlige leiligheter eller ingen, må en fornuftsmessig forklaring etterspørres.

Forslag til vedtak

Årsmøtet anmodes om å vedta henvendelse til kommunen med sikte på å kunne etablere vannmåler i enkeltleiligheter etter ønske.

Vedtak: Styret vil undersøke eventuelle kostnader vedrørende installasjon av vannmålere. Det vil bli installert for alle eller ingen da det ikke er mulig å organisere avlesning for kun noen enheter. Styret vil komme tilbake med informasjon.

5

Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Ketil Asplin foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Rune Johansen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Tomm Erik foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Anders Haugen, Rune Larsen og Britt Svartdal.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Ketil Asplin /s/

Fører av protokollen
Navn: Madeleine Sundin /s/

Protokollvitne 1
Navn: Kjetil Hognestad /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Ketil Asplin	Jarlsøveien 55 c	2023-2025
Nestleder	Tomm Erik Johannessen	Jarlsøveien 53	2023-2025
Styremedlem	Hege Wilsbeck	Jarlsøveien 49	2022-2024
Styremedlem	Harald Jacobsen	Jarlsøveien 55	2022-2024
Styremedlem	Rune Johansen	Jarlsøveien 61	2023-2025



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Thomassen Arkitektkontor AS
Buerstranda 6
3234 SANDEFJORD

Dato: 11.01.2011

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 11/1050
Arkiv: GBR-0162/0004, FA-L42
Deres ref.:

Jarlsøveien 51 - 0162/0004 - Bygg V3 - Boligblokk med 12 leiligheter - Ferdigattest

Tiltakshaver: Jarlsø Eiendom
as
Thomassen
Arkitektkontor
AS

Søker: Jarlsøveien 3124 TØNSBERG Gbnr: 0162/0004/III
Buerstranda 6 3234 SANDEFJORD

Gbnr. : 0162/0004
DFUB-sak : 416/07
Jnr. : 2007/8223
Bygningsnr. : 23885867
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Boligblokk 12 leiligheter

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTTEST FOR
OVENNEVNT BYGGEARBEID

Dorthe Dohrn Ellefsen
saksbehandler

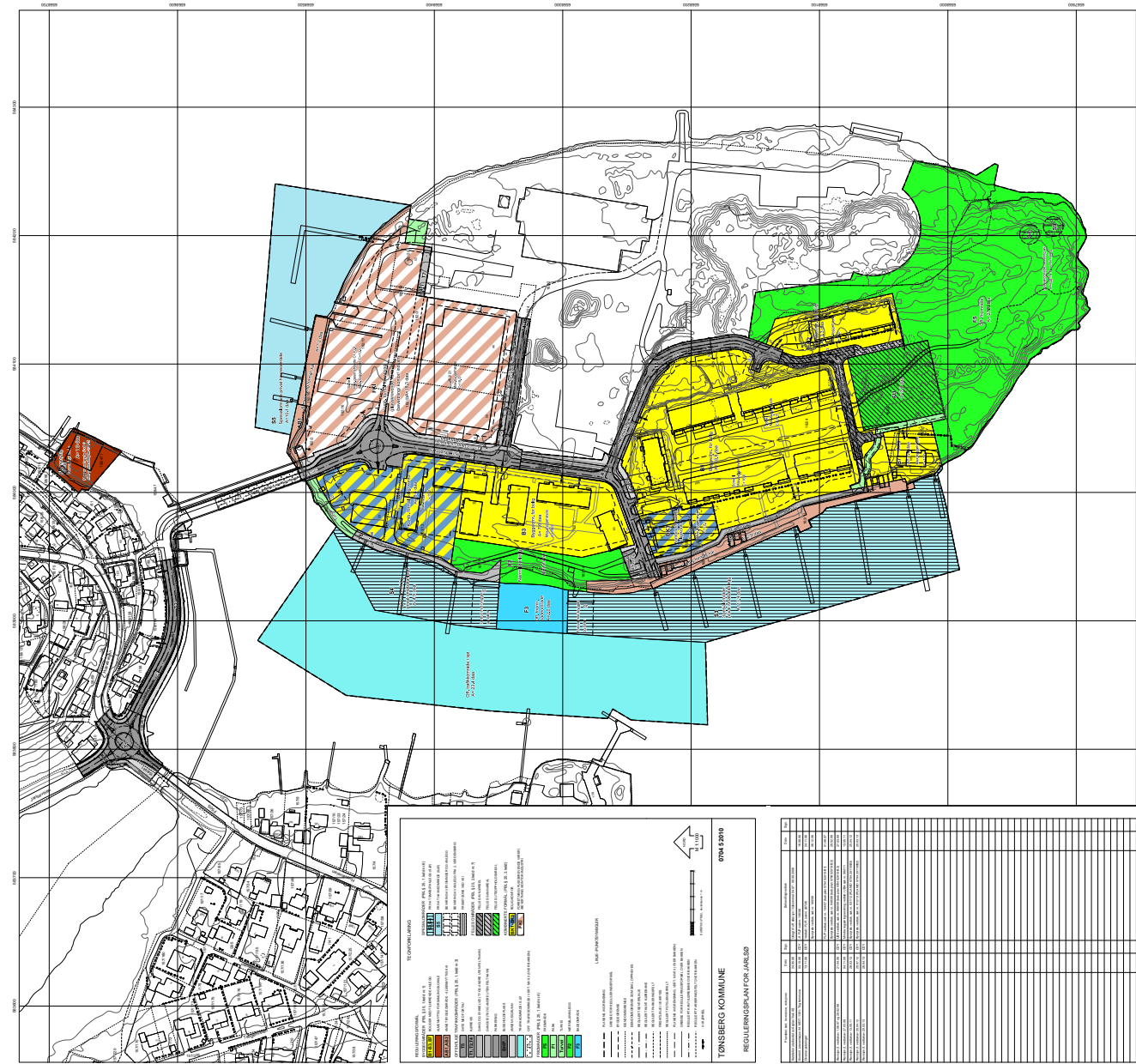
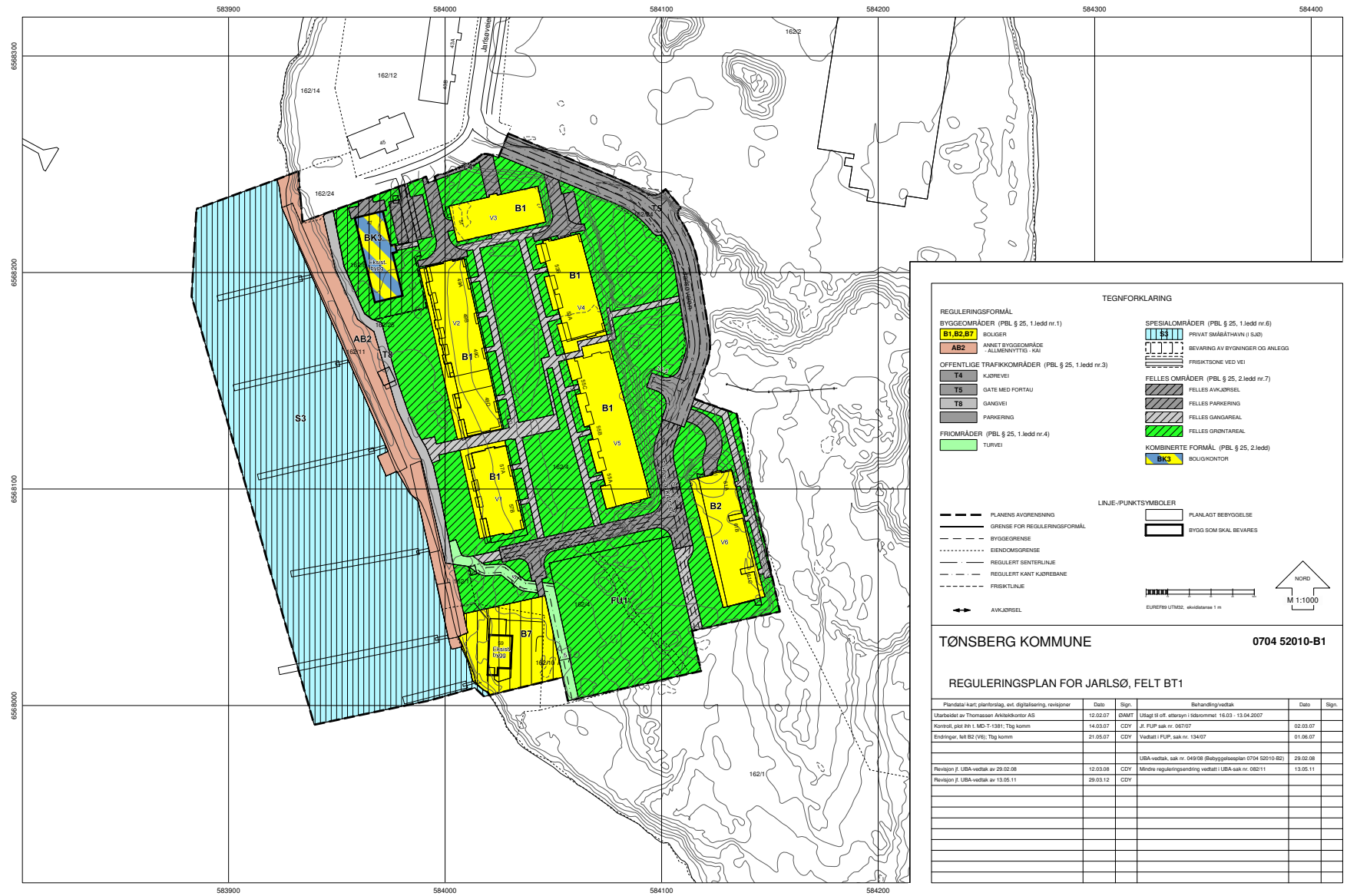


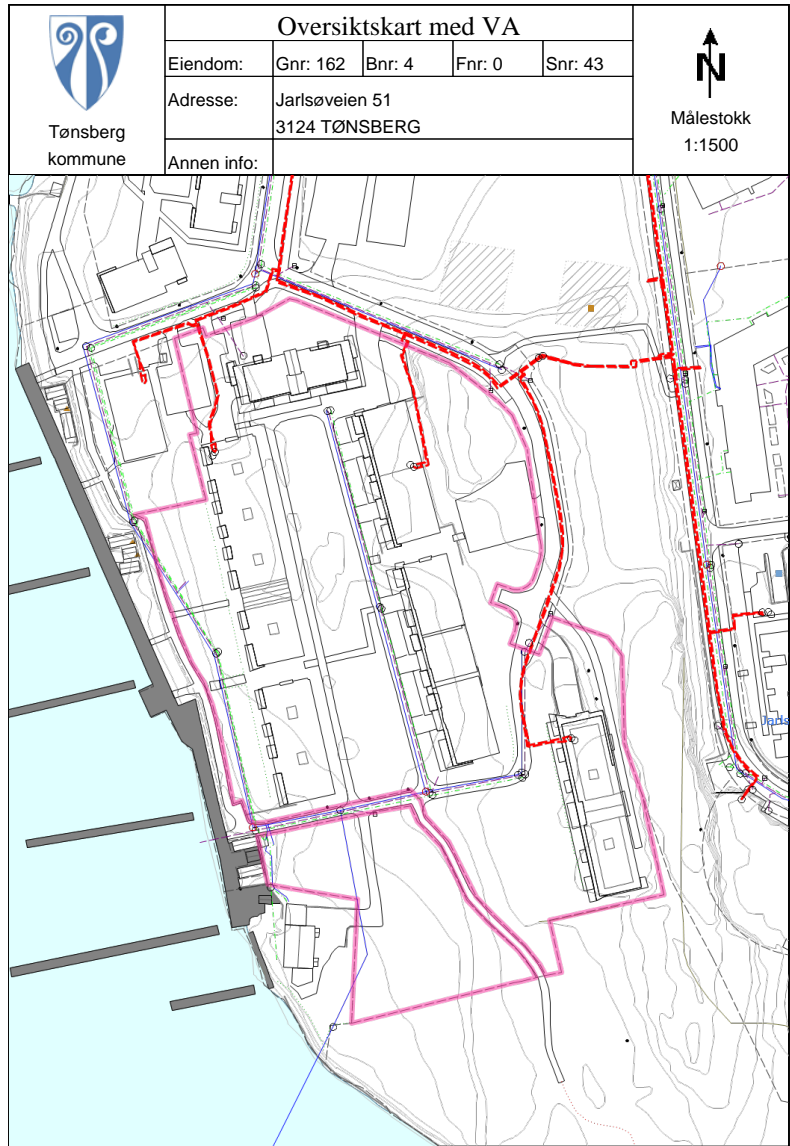
0 0 9 V R / 12807
Geotidblikk

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Alle 1
E-post: postmotak@tonsberg.kommune.no

Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank: Org.nr.





22.05.2023 18:21:00 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

22.05.2023 18:21:00 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens Navn: Jarlsø Eiendom AS

Adresse: Postboks 2155

Postnr.: 3103 Poststed: TØNSBERG

(Under-organisasjon nr./Jodokuler): 971127767 Ref.nr.: 94106001

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 954376 Tinglyst: 25.11.2008

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunen: Kommunenens navn: 162 4

2. Hjemmelshaver(e)

Eiendommen/Orig.nr (1/9 siffer)²⁾: 971127767

Navn: JARLSØ EIENDOM AS

Ideell andel³⁾:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S. nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S. nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S. nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1				13				37			
2				14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere:				= nevner:							

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBST Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lagret: Sør & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

VESTSIDEN JARLSØ
SEKSJONERINGSOVERSIKT
GNR 162 BNR 4 - TØNSBERG KOMMUNE

Snr.	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
1	Bolig	140 B	
2	Bolig	124 B	
3	Bolig	110 B	
4	Bolig	126 B	
5	Bolig	153 B	
6	Bolig	124 B	
7	Bolig	124 B	
8	Bolig	126 B	
9	Bolig	162 B	
10	Bolig	81 B	
11	Bolig	81 B	
12	Bolig	138 B	
13	Bolig	126 B	
14	Bolig	112 B	
15	Bolig	99 B	
16	Bolig	110 B	
17	Bolig	110 B	
18	Bolig	97 B	
19	Bolig	110 B	
20	Bolig	126 B	
21	Bolig	126 B	
22	Bolig	126 B	
23	Bolig	126 B	
24	Bolig	97 B	
25	Bolig	124 B	
26	Bolig	97 B	
27	Bolig	124 B	
28	Bolig	126 B	
29	Bolig	141 B	
30	Bolig	154 B	
31	Bolig	154 B	
32	Bolig	113 B	
33	Bolig	113 B	
34	Bolig	84 B	
35	Bolig	84 B	
36	Bolig	144 B	
37	Bolig	123 B	
38	Bolig	118 B	
39	Bolig	118 B	
40	Bolig	123 B	
41	Bolig	143 B	
42	Bolig	125 B	
43	Bolig	109 B	
44	Bolig	109 B	
45	Bolig	125 B	
46	Bolig	143 B	
47	Bolig	163 B	
48	Bolig	163 B	
49	Bolig	130 B	
50	Bolig	119 B	
51	Bolig	119 B	
52	Bolig	130 B	
53	Bolig	130 B	
54	Bolig	62 B	
55	Bolig	119 B	
56	Bolig	119 B	
57	Bolig	62 B	
58	Bolig	130 B	

Snr.	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
59	Bolig	123 B	
60	Bolig	62 B	
61	Bolig	119 B	
62	Bolig	119 B	
63	Bolig	62 B	
64	Bolig	123 B	
65	Bolig	136 B	
66	Bolig	124 B	
67	Bolig	124 B	
68	Bolig	136 B	
69	Bolig	130 B	
70	Bolig	115 B	
71	Bolig	115 B	
72	Bolig	115 B	
73	Bolig	115 B	
74	Bolig	161 B	
75	Bolig	130 B	
76	Bolig	62 B	
77	Bolig	115 B	
78	Bolig	115 B	
79	Bolig	62 B	
80	Bolig	115 B	
81	Bolig	115 B	
82	Bolig	62 B	
83	Bolig	161 B	
84	Bolig	123 B	
85	Bolig	62 B	
86	Bolig	115 B	
87	Bolig	115 B	
88	Bolig	62 B	
89	Bolig	115 B	
90	Bolig	115 B	
91	Bolig	62 B	
92	Bolig	154 B	
93	Bolig	136 B	
94	Bolig	140 B	
95	Bolig	163 B	
96	Bolig	285 B	
97	Bolig	127 B	
98	Bolig	125 B	
99	Bolig	65 B	
100	Bolig	125 B	
101	Bolig	125 B	
102	Bolig	65 B	
103	Bolig	148 B	
104	Bolig	129 B	
105	Bolig	53 B	
106	Bolig	68 B	
107	Bolig	64 B	
108	Bolig	142 B	
109	Bolig	125 B	
110	Bolig	65 B	
111	Bolig	163 B	
112	Bolig	181 B	
113	Bolig	135 B	
114	Bolig	130 B	
115	Bolig	142 B	

Sør

Snr.	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
116	Næring	1	
117	Næring	1	
118	Næring	1	
119	Næring	1	
120	Næring	1	
121	Næring	1	
122	Næring	1	
123	Næring	1	
124	Næring	1	
125	Næring	1	
126	Næring	1	
127	Næring	1	
128	Næring	1	
129	Næring	1	
130	Næring	1	
131	Næring	1	
132	Næring	1	
133	Næring	1	
134	Næring	1	
135	Næring	1	
136	Næring	1	
137	Næring	1	
138	Næring	1	
139	Næring	1	
140	Næring	1	
141	Næring	1	
142	Næring	1	
143	Næring	1	
144	Næring	1	
145	Næring	1	
146	Næring	1	
147	Næring	1	
148	Næring	1	
149	Næring	1	
150	Næring	1	
151	Næring	1	
152	Næring	1	
153	Næring	1	
154	Næring	1	
155	Næring	1	
156	Næring	1	
157	Næring	1	
158	Næring	1	
159	Næring	1	
160	Næring	1	
161	Næring	1	
162	Næring	1	
163	Næring	1	
164	Næring	1	
165	Næring	1	
166	Næring	1	
167	Næring	1	
168	Næring	1	
169	Næring	1	
170	Næring	1	
171	Næring	1	
172	Næring	1	
173	Næring	1	

Snr.	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
174	Næring	1	
175	Næring	1	
176	Næring	1	
177	Næring	1	
178	Næring	1	
179	Næring	1	
180	Næring	1	
181	Næring	1	
182	Næring	1	
183	Næring	1	
184	Næring	1	
185	Næring	1	
186	Næring	1	
187	Næring	1	
188	Næring	1	
189	Næring	1	
190	Næring	1	
191	Næring	1	
192	Næring	1	
193	Næring	1	
194	Næring	1	
195	Næring	1	
Sum teller		13714	
Sum nevner		13714	



J. W. Sal

Utskrift

Side 1 av 1



<http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/printDynal.eg.asp?Left=583937.359985395&Bottom=6567966.96832918&Right=...> 28.10.2008

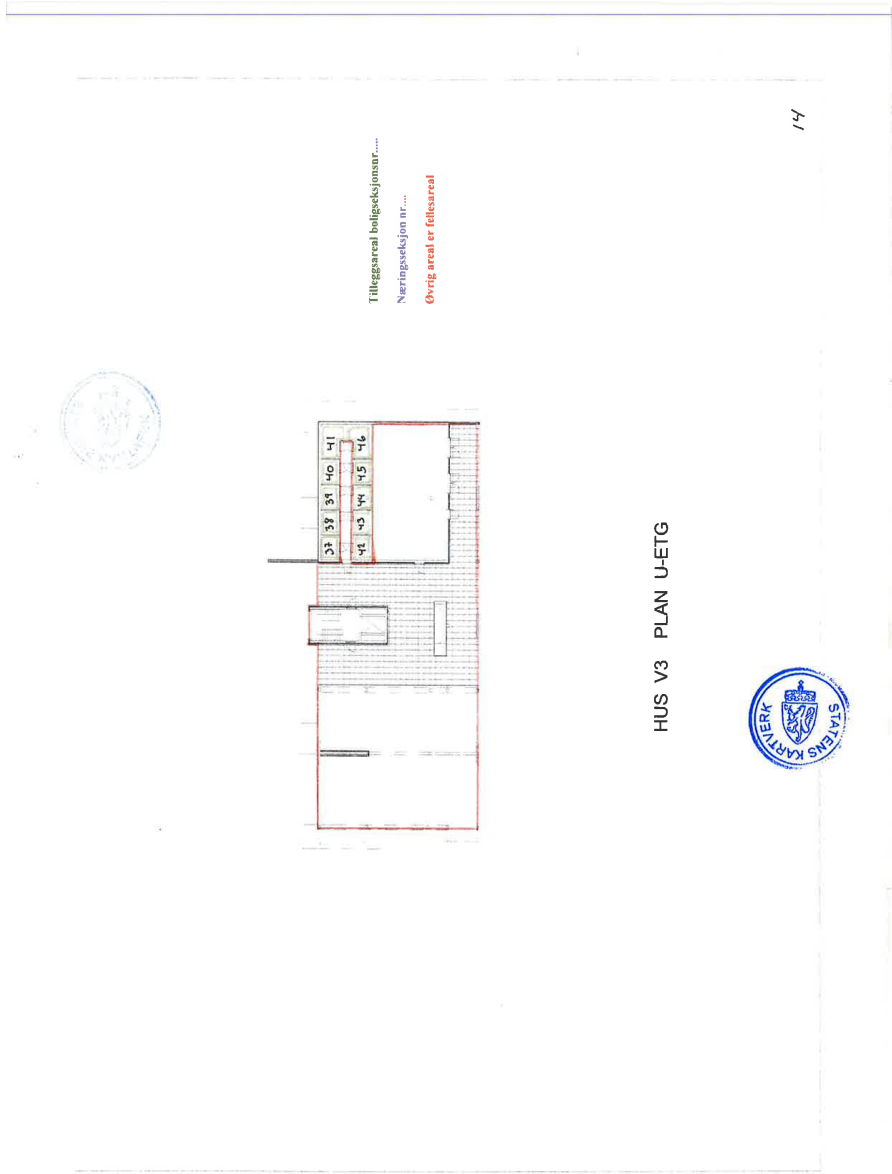


HUS V3 PLAN 2.ETG



HUS V3 PLAN 3.ETG





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller løkerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer

8.250 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer

9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4,000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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 bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved
budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen,
herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon-serte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be-krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud-runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eien-dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn-holdet i budet 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 budgi-ver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med-fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28230106

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Jarlsøveien 51, 3124 Tønsberg

Betegnelse: GNR 162, BNR 4, snr 43 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

ønsket overtagelse:

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold

☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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 budgivningen 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:

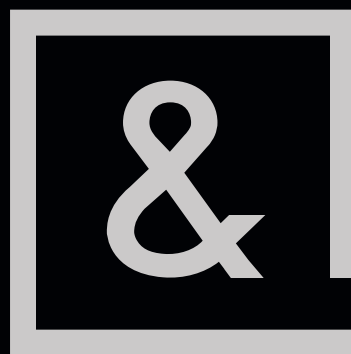
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 26.05.2023 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





WWW.BS-PARTNERS.NO