Jarlsøveien 72 A

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

36

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

Jarlsøveien 72 A

Prisantydning	10 200 000
Omkostninger	266 040
Totalpris	10 466 040
Fellesutgifter	4 118 pr. mnd.
Bruksareal	137,0 m²
BRA-I	106,0 m²
BRA-E	7,0 m²
BRA-B	24,0 m²
TBA	15,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	10 931 m²
Byggeår	2021

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Nydelig selveierleilighet beliggende i 1. etasje med en fantastisk nærhet, utsikt og kontakt med sjøen. I og med at leiligheten ligger i 1. etasje får man en helt spesiell kontakt med sjøen! Idyll å kunne starte eller avslutte dagen med et bad i sjøen, rett på nedsiden av leiligheten. Leiligheten fremstår som svært innbydende - virkelig arealeffektiv leilighet med en moderne og god standard. Super planløsning med hele 3 soverom og 2 bad. Hvorav master soverom har eget bad.

Praktisk, funksjonelt og arbeidsvennlig kjøkken. Alt av integrerte hvitevarer. Spiseplass i tilknytning til kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelig lag for familie og venner. Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har utgang til stor, innglasset terrasse. Den innglassede terrassen fungerer som stue nr. 1, store deler av året. Legg merke til de store og fine glassflatene som vender mot sjøen - disse bidrar til at det slippes inn rikelig med herlig lys og man får enkelt nyte den frie og fine utsikten mot sjøen. Lun og fin leilighet med vannbåren varme. I tillegg til den store innglassede terrassen mot øst er det en usjenert og meget solrik terrasse mot vest som har utgang fra kjøkken.

Denne leiligheten har alt - 2 parkeringsplasser i garasjeanlegg med direkte heisadkomst, 3 soverom, 2 bad, 2 terrasser samt 2 boder. Bo lettstelt og enkelt med panorama sjøutsikt og sjøen som nærmeste nabo. Nærmere vannet kommer du ikke!

Gjennomgående tidsriktig og delikat - dette vil appellere til de aller fleste. Velkommen til en hyggelig visning!






































72 A









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. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Nærbutikken Joker som er åpen alle dager. I dette området finnes også kafé, frisør, hudpleiesalong, fotpleie, treningssenter 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. 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. Ved å benytte bil tar det ca. 8 minutter til Tolvsrød, 12 minutter til Tønsberg, 50 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!

Jarlsøveien 72A

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Jarlsø Linje 111	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	21 min 1.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	9 min 5.2 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	10 min 5.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	18 min 8.3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	16 min 6.5 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min 7.3 km

«Et hyggelig og pent nabolag :-)»

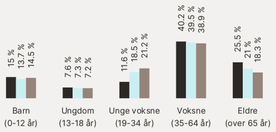
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husvik	1 879	847
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rålåsen barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 2.6 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 3 km
Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn	7 min 3.2 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	6 min 2.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	16 min 1.4 km
Bergsletta Balløkke Ballspill	17 min 1.5 km
Fitnesspoint Jarlsø	4 min
PDL Center Tønsberg	6 min

Boligmasse



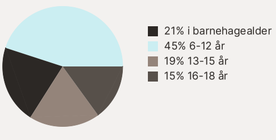
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

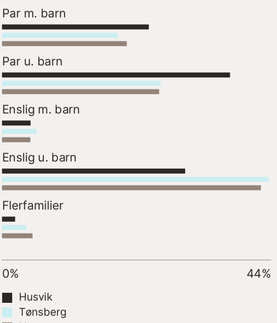
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	7 min
Boots apotek Tolvsrød	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



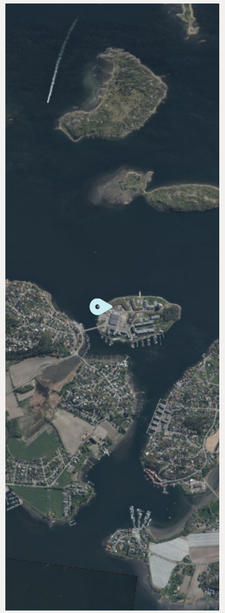
Familiesammensetning

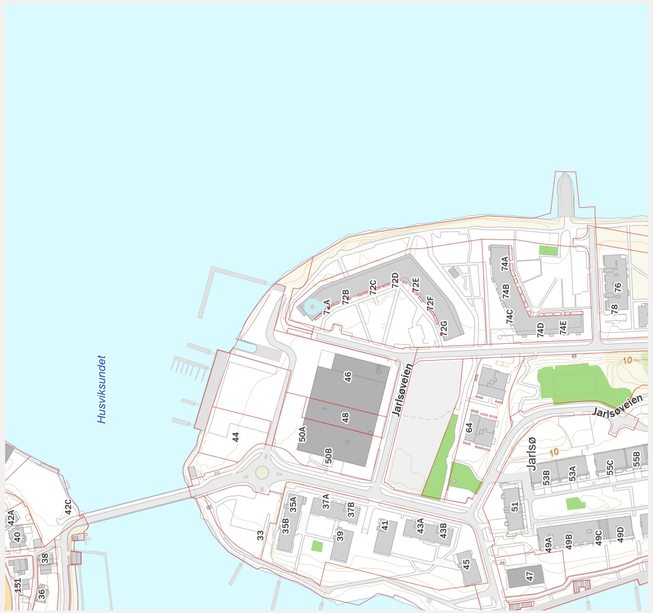


Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





Innholdet i naboolagsportalen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan maskine vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i portalen. Copyright © Finn.no AS 2020





Innhold

Leilighet i 1. etasje med gang, stue med utgang til innglasset terrasse, kjøkken med utgang til terrasse (med bod), 3 soverom og 2 bad.

Bod og to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

BRA 137,0 m²

BRA-I 106,0 m²

BRA-E 7,0 m²

BRA-B 24,0 m²

TBA 15,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 137,0 m²

- BRA-i: 106,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²
- BRA-b: 24,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 106 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad.
BRA-e: 7 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod på terrasse (2 m²) og bod i felles garasjeanlegg (5m²).
BRA-b: 24 m². Følgende er oppgitt som BRA-b: Innglasset balkong.
TBA: 15 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 29.07.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Parkering
Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

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

Byggemåte
Leilighet fra 2021 som ligger i 1. etasje. Boligen holder god standard på materialer og overflater. Det er utgang til to terrasser hvorav den ene er innglasset.

Utvendig
Bygningen har fasader med teglstein og trepanel. Vinduer og terrasseskyvedører i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Leiligheten har utgang til to stk. markterrasser i tre med overbygg. Terrasse mot øst har i tillegg skyvbare glassvegger.

Innvendig
Det er parkett på gulvene. Det er malte flater på vegger og i himlinger.

Våtrom
Bad (v/gang): Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Overflater består av fliser på gulv og vegger. Himling har malte plater. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad (v/soverom): Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Overflater består av fliser på gulv og vegger. Himling har malte plater. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken
Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter er integrert i platetoppen. I tillegg er kjøkkenet ventilert via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad (v/gang). Synlige avløpsrør av plast. Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv foruten baderom, som har elektriske varmekabler. Fordeling av rør er plassert i fordelerskap på bad. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Anlegget skal sikre godt innemiljø med tilstrekkelig luftutskifting. Det er viktig med gjevnlig filterbytte i slike anlegg for å opprettholde luftkvalitet samt og forlenge aggregatets levetid.

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad (v/gang) > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad (v/ soverom) > Overflater gulv.

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

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Koblet til markise, screens og monterte et stikk på kjøkkenet. Utført i 2022 av faglært ved PET Installasjon.
- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet: Nybygg Jarlsø Nord.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 31.07.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 10931,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 08.07.2021. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke tegninger/ferdigattest for innglassing av terrasse.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Oppvarming / energiforbruk
Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv foruten baderom, som har elektriske varmekabler. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning.

Energikarakter: B

Energiforbruk foregående år var 6 100 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand. Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 10 200 000,-

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

255 000,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

10 466 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader
Kr. 4 118,- pr. mnd. Det betales i tillegg kr. 100,- pr. mnd. for parkeringsplass merket med nr. 57.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Bredbånd, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming, kaldtvann- og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. Techem avregner faktisk energiforbruk to ganger årlig mot innkrevd akontobeløp.

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

Kommunale avgifter
Kr. 10 123,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 36 069,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 485 535,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 942 138,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig.

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

Sameiet
Sameiet Innseilingen 2, Orgnr: 826 966 742
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Styreleder: Tor Johannessen

Sameiet består av 50 boligseksjoner og 32 næringsseksjoner, og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 146/6857. Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og en bod i kjeller.

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

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

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 187 500,-.
- Styret bør etablere en arbeidsgruppe som følger utviklingen i nåværende byggesaker (på Jarlsø) og gir innspill til styret og årsmøter. Forslaget ble vedtatt som en orienteringssak.

  De som er interessert i å være med i en arbeidsgruppe tar kontakt med Tormod Andreassen.
- Årsmøtet i Sameiet Innseilingen 2 gir styret fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å forfølge saken videre (sak om innglassede terrasser/balkonger), herunder engasjere juridisk bistand, og om nødvendig ta ut søksmål mot utbygger (Jarlsø Eiendom), dersom tilfredsstillende løsning ikke oppnås i møte 18 mars.
- Vedr. rens av ventilasjonskanaler - sameiere som ønsker å benytte tilbud på rens av ventilasjonskanaler, tar kontakt med styret.

Se vedlagte årsberetning for styrets arbeid i 2025.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 8633328.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 2 350 040,-
Driftskostnader kr. 2 413 781,-
Årsresultat kr. 11 670,-

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

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

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av terrasser besørges og bekostes av den enkelt sameier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet, elektriske ledninger i bruksenheten og trapperomsdør til denne. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og hoveddører til fellesareal.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider eller sette opp nye installasjoner som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp og lignende.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, lekeplass, parkeringsplasser og uteoppholdsareal med plannavn "Jarlsø, byggetrinn 5", vedtatt 07.11.2018, planID 20170153 samt plan med plannavn "Jarlsø nord", vedtatt 10.12.2025 med planID 20240243.

I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, annen fare, byggegrense, ras- og skredfare samt strandlinje sjø.

Relaterte planer:

- "Jarlsø, byggetrinn 3 og 4", vedtatt 25.04.2012, planID 20110033.
- "Bryggeanlegg Jarlsø nord", vedtatt 21.05.2014, planID 20130081.
- "Jarlsø", vedtatt 06.12.2006, planID 52010.
- "Jarlsø, byggetrinn 1", vedtatt 01.06.2007, planID 52010-B1.
- "Vegsystem til Jarlsø", vedtatt 29.02.2008, 52010-B2.
- "Jarlsø, byggetrinn 2", vedtatt 27.03.2009, planID 52010-B3.

Jarlsø er et område under utvikling og det planlegges nå utbygging av nye byggetrinn på nord-/østsiden av øya.

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

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

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Bestemmelse om veg, tinglyst 20.09.2007, dagboknr. 14126 - gjelder: Gnr. 162 Bnr. 3 gis veirett over Gnr. 162 Bnr. 2.
- Bestemmelse om båt/båtplass, tinglyst 05.10.2007, dagboknr. 15126, rettighetshaver hjemmelshavere på Jarlsø - gjelder: Båtplasser tilhørende småbåthavnene i område S3 og S4 i reguleringsplanen for Jarlsø 52010 kan kun eies av/leies ut til hjemmelshavere på Jarlsø. Framleie ikke tillatt. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at båtplass ikke medfølger handelen.
- Erklæring/avtale, tinglyst 28.09.2012, dagboknr. 801364, rettighetshaver Skagerak energi - gjelder: Bestemmelse om trafokiosker.
- Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 26.01.2015, dagboknr. 70583 - gjelder: Rett til bruk av stiforbindelse for allmenheten.
- Seksjonering, tinglyst 12.03.2023, dagboknr. 303998.

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

Konsesjon og odel
Det er ingen konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Koketopp, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og fryseskap på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Gardiner i stuen og i soverommene.

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

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

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

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

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

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3).

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

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

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

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

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

Eier
Eier er Leiv Sigmund Hope og Elisabeth Nikolaisen Hope.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Jarlsøveien 72 A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 162, bnr. 31, snr. 2 og gnr. 162, bnr. 31, snr. 57 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 146/6857.

Vårt oppdragsnummer er 28260260.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 175 430,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 195,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 186 625,-.

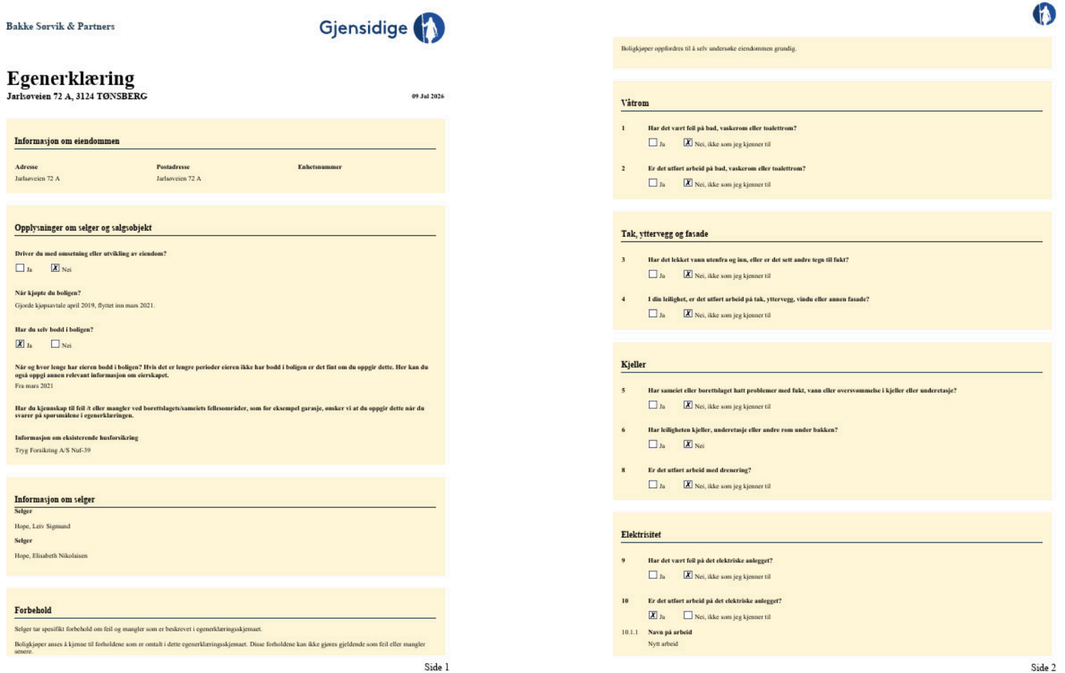
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke /
+47 90 05 54 88 / eb@partners.no / Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
25.08.2026

Tekniske dokumenter



Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Jarhøveien 72 A, 3124 TØNSBERG

09 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jarlsøveien 72 A	Jarlsøveien 72 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Gjorde kjøpsavtale april 2019, flyttet inn mars 2021.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra mars 2021

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Naf-39

Informasjon om selger

Selger

Hope, Leiv Sigmund

Selger

Hope, Elisabeth Nikolaisen

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

Side 2

10.1.2 **Årstall**
2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Kobler til markise, screens og montarte et stikk på kjøkkenet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
PET Installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Nybygg Jarlsø Nord

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31871511

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Elisabeth Nikolaisen Hope	2026-07-09	Leiv Sigmund Hope	2026-07-09
Identification		Identification	
Elisabeth Nikolaisen Hope		Leiv Sigmund Hope	

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jarlsøveien 72 A, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 162, bnr. 31, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2204 **Eiendomsverdi ref nr:** IYB018

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2021 som ligger i 1. etasje. Boligen holder god standard på materialer og overflater. Det er utgang til to terrasser hvorav den ene er innglasset. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har fasader med teglstein og trepanel. Vinduer og terrasseskyvedører i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.

Leiligheten har utgang til to stk markterrasser i tre med overbygg. Terrasse mot øst har i tillegg skyvbare glassvegger.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulvene.
Det er malte flater på vegger og i himlinger.

VÅTROM Gå til side

BAD (v/ gang)
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Overflater består av fliser på gulv og vegger. Himling har malte plater. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

BAD (v/ soverom)
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Overflater består av fliser på gulv og vegger. Himling har malte plater. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter er integrert i platetoppen. I tillegg er kjøkkenet ventilert via det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad (v/gang). Synlige avløpsrør av plast.

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv foruten baderom, som har elektriske varmekabler. Fordeling av rør er plassert i fordelerskap på bad.

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget skal sikre godt innemiljø med tilstrekkelig luftutskiftING. Det er viktig med gjevnlig filterbytte i slike anlegg for å opprettholde luftkvalitet samt og forlenge aggregatets levetid.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

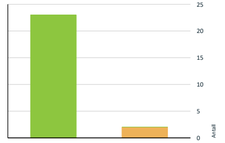
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Våtrom > 1. etasje > Bad (v/gang) > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad (v/ soverom) > Overflater gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Beskrivelse
Vinduer i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.

TG 1 **Ytterdører**

Beskrivelse
Terrasseskyvedører i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.

TG 1 **Terrasser og plattinger på terreng**

Beskrivelse
Leiligheten har utgang til to stk markterrasser i tre med overbygg. Terrasse mot øst har i tillegg skyvbare glassvegger.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater - gulv**

Beskrivelse
Det er parkett på gulvene.

TG 1 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse
Det er malte flater på vegger og i himlinger.

TG 1 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (V/GANG)

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med etablering av badet. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.

1. ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

1. ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnisje med fall. Totalt 33mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluksrist.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik fra TEK17 §13-5 C: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk". Preakseptert løsning angir at det må være fall på 1:100 i hele rommet, eller at det etableres en membranoppkant på 15mm ved dørterskel. Målt fall mellom dør og dusjnisje er mindre enn 1:100, og det er ikke etablert membranoppkant. Våtrommet fungerer i daglig bruk, men det vil imidlertid ikke være like god avrenning til sluk dersom det skulle oppstå lekkasjer fra vanninstallasjoner i badet.

Konsekvens/tiltak
- For å lukke avviket bør det etableres membranoppkant ved dørterskel som når 15mm høyere enn ferdig gulvoverflate.

1. ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.



1. ETASJE > BAD (V/GANG)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD (V/GANG)

Tilstandsrapport

IS1.1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD (V/GANG)

IS1.1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mot dusjsone fra gangen. Måleresultatet er 8,8 vektprosent i bunnsvill. Grensen for om det kan oppstå skader er 18 vektprosent.



1. ETASJE > BAD (V/ SOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med etablering av badet. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.

1. ETASJE > BAD (V/ SOVEROM)

IS1.1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

1. ETASJE > BAD (V/ SOVEROM)

IS2.2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnisje med fall. Totalt 27mm høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk.rist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik fra TEK17 §13-5 C: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk". Preakseptert løsning angir at det må være fall på 1:100 i hele rommet, eller at det etableres en membranoppkant på 15mm ved dørterskel. Målt fall mellom dør og dusjnisje er mindre enn 1:100, og det er ikke etablert membranoppkant. Våtrommet fungerer i daglig bruk, men det vil imidlertid ikke være like god avrenning til sluk dersom det skulle oppstå lekkasjer fra vanninstallasjoner i badet.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket bør det etableres membranoppkant ved dørterskel som når 15mm høyere enn ferdig gulvoverflate.

1. ETASJE > BAD (V/ SOVEROM)

Tilstandsrapport

IS1.1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.



1. ETASJE > BAD (V/ SOVEROM)

IS1.1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD (V/ SOVEROM)

IS1.1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD (V/ SOVEROM)

IS1.1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mot dusjsone fra soverom. Måleresultatet er 9,3 vektprosent i bunnsvill. Grensen for om det kan oppstå skader er 18 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

IS1.1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

IS1.1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter er integrert i platetoppen. I tillegg er kjøkkenet ventilert via det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

IS1.1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad (v/gang).

IS1.1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

IS1.1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget skal sikre godt innemiljø med tilstrekkelig luftutskifting. Det er viktig med gjevnlig filterbytte i slike anlegg for å opprettholde luftkvalitet samt og forlenge aggregatets levetid.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles anlegg i bygget.

IS1.1 **Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv foruten baderom. Fordeling av rør er plassert i fordelerskap på bad (v/gang).

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

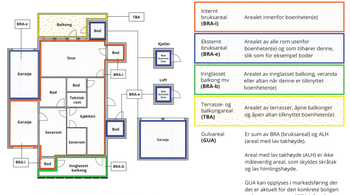
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Eksempel på ulike arealprinsipper i felles gangsone/trapp og ikke-målverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	106	2	24	132	15
Kjeller		5		5	
SUM	**106**	**7**	**24**		**15**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad (v/gang), soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad (v/ soverom), stue, kjøkken	Bod (på terrasse)	Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Leiv Sigmund Hope	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	162	31		2		BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jarlsøveien 72 A

Hjemmelshaver

Hope Elisabeth Nikolaisen, Hope Leiv Sigmund

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	
2	04.08.2026	
3	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk å benytte til vanlig bruk tilgjengelige hjelpemidler. Det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

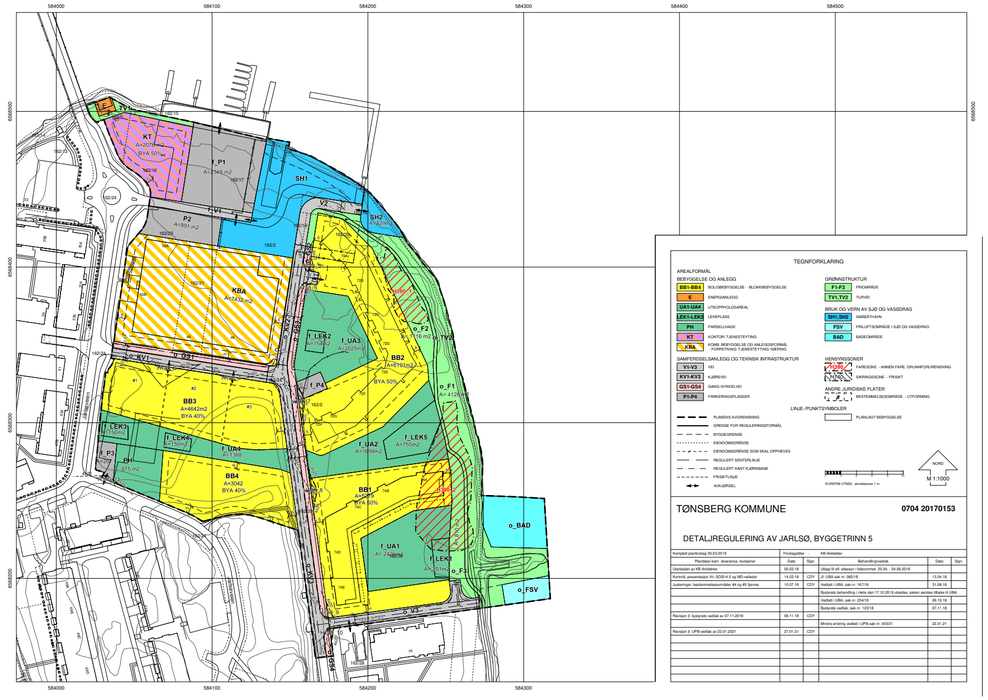
Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppsmått og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandarens definisjon *"Deler av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



BESTEMMELDER FOR DETALJREGULERING AV JARLSØ, BYGGETRINN 5

PLAN ID 3803 20170153

Datert 14.03.18, endret 01.08.18
Endret i hht. Bystyrets vedtak i sak 123/18, 07.11.18
Endret i hht. UBAs vedtak i sak 008/19, 25.01.2019
Endring vedtatt i møte i UPB 22.1.2021, sak 003/21
Endring vedtatt av UPB i møte 17.3.2023, sak 045/23

§1 PLANENS HENSIKT

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse (maksimalt 185 boenheter), kombinert bebyggelse, infrastruktur og friområder på nord og østlige deler av Jarlsø.

§2
Reguleringsformål (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB4)
Komb. Bebyggelse og anleggsformål - kontor/tjenesteyting (KT)
Komb. Bebyggelse og anleggsformål - forretning/tjenesteyting/næring (KBA)
Energianlegg (E)
Lekeplass (LEK1 – LEK5)
Uteoppholdsareal (UA1 – UA4)
Parsellhage (PH)

§ 2.2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)
Kjørevei (KV1 – KV3)
Vei (V1 – V3)
Gang-/ sykkelvei (GS1 – GS4)
Parkeringsplasser (P1 – P4)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)
Friområde (F1 – F3)
Turvei (TV1 – TV2)

§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 pkt.6)
Småbåthavn på land (SH1 – SH2)
Badeområde (BAD)
Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV)

§ 2.5 Hensynsoner (§ 11-8 jf. §12-6)
Sikringssone - frisikt (H140_3 – H140_11) Faresone - forurenset grunn (H390_1 og 390_2)

§ 2.6 Bestemmelsesområder
Bestemmelsesområde (#1- #3)

§3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)
Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for ny bebyggelse.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

§ 3.2 Byggehøyder (pbl. § 12-7, 1)
Oppbygg for trappehus, heismaskinrom og liknende installasjoner tillates inntil 1,5 m over maksimal byggehøyde og skal være maksimalt 10% av arealet av øverste takflate.
Eventuelle oppbygg og rom som nevnt over skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge.

§ 3.3 Skiltplan (pbl. § 12-7, 1)
Ved søknad om skilt og/eller reklameinstallasjoner skal det utarbeides en samlet skiltplan for bygningen og omkringliggende omgivelser.

§ 3.4 Kotehøyde, gulv 1.etasje (pbl § 12-7,1)
Kotehøyden for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn +2.7 m, (høydereferanse NN2000).
Dersom dekke på parkeringskjeller legges under kote c+ 2,30, skal det redegjøres for tiltak mot flomskader i forbindelse med rammesøknad.

Ved plassering av tekniske anlegg som ventilasjon, strømtavler etc. under byggehøyder anbefalt i DSB's havnivåestimater, skal det gjøres spesielle vurderinger i forhold til flom og fare.

§ 3.5 Energi
Ved utbygging av større anlegg skal det avklares med nettselskap/ El leverandør og avklare behov for nettutbygging og eventuell plassering av nettstasjon(er).

§ 3.6 Uteoppholdsareal og lek for boliger (pbl. § 12-7, 2)
Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal egnet til opphold, lek og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse, takterrasse) og fellesarealer for flere boenheter. Hver boenhet skal ha minimum 36 m2 hvor inntil 15m2 av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

Lekeplasser skal opparbeides med minimum det areal som er vist i plankartet.

Nærlekeplass:
Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner og som utfordrer ulike motoriske evner, samt sitteplass.

Områdelekeplass
Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr

på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for bal lek, ev. også sykkel, eller lignende.

Kvalitetskrav for lekeplasser:

- Arealene skal være egnet for lek hele året.
- Arealene skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4m
- Lekeplassen skal ha sitteplass
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming og minst 25% av arealet skal ha vegetasjon.
- Gangveg som fører til og inntil sandlek/ sandkasser skal ha fast dekke
- Arealer brattere en 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier, f.eks. akebakke.
- Terrengformasjoner i kombinasjon med apparater skal til sammen utgjøre et helhetlig leketilbud
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan

§ 3.7 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)
Det skal utarbeides prøvetakingsprogram for hele planområdet for å fastslå forurensningsgrad.
Boreplan og forslag til risikovurdering skal innarbeides. Allerede tatte prøver kan legges til grunn, forutsatt dekkende parameterutvalg. Programmet skal beskrive valg av prøveparametre. Programmet skal godkjennes av kommunen og fylkesmannen i Vestfold.
Tiltaksplan utarbeidet for hensynssoner og de enkelte felt skal forelegges Fylkesmannen og godkjennes av kommunen.

§ 3.8 Geoteknikk/Områdestabilitet (pbl § 12-7, 4)
I forbindelse med rammesøknad for nye tiltak skal det utføres stabilitetsberegninger for å kontrollere lokalstabiliteten.

§ 3.9 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)
Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann. Alt overvann skal håndteres lokalt.

§ 3.10 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

Arealer i vann
Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdeler etc.) må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven § 14. jf §§8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

§ 3.11 Parkering (pbl § 12-7,
7) BB1-BB4:
Det skal etableres 1,5 biloppstillingsplasser og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.
For BB2 kan det etableres 5 gjesteparkeringsplasser på bakkenivå KBA og KT:
Kontor: Pr. 100 m2 BRA skal det etableres 1,8 biloppstillingsplass og min. 1 oppstillingsplass for sykkel.
Forretning: Pr. 100 m2. BRA skal det etableres 1,5 biloppstillingsplass og min. 1 oppstillingsplass for sykkel.
For øvrige formål skal fastsettelse av p-krav avklares på bakgrunn av dokumentasjon av behovet. Det skal vurderes sambruk innenfor P1 og P2.

§ 3.12 Renovasjon (pbl § 12-7)
Felles renovasjon skal plasseres lett tilgjengelig fra vei og skal være enten nedgravd eller innebygd. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Tønsberg kommune

§ 3.13 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Landskapsplan, datert 08.03.18 og Lokalklimavurdering datert 04.05.2011 skal legges til grunn for utarbeidelse av denne. Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Eiendommer som skal oppheves.
- Eksisterende og planlagt terrenghøyde, oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende - med angitt kotehøyde.
- Kjøre- og gangareal, avkjørsler og frisiktsoner, bilparkering (inkl. HC) og sykkelparkering.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Utforming av grøntområder, turveier, lekeområder, eksisterende og ny vegetasjon.
- Areal til snøopplag
- Løsninger for renovasjon.
- Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- Evt. tiltak mot vegtrafikkstøy
- Overvannshåndtering

Utomhusplan skal utarbeides samlet for hele felt/byggeområde inkludert tilhørende uteoppholdsarealer og F1- F3

§ 3.14 Anleggsplan (pbl. § 12-7, 11)
Det skal utarbeides anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosess som skal redegjøre for hvordan skjerming, trafikksikkerhet, parkering, forurensing, overvann, støv- og støyproblematikk samt håndtering av miljøskadelig avfall planlegges løst under anleggsarbeidene.

§ 3.15 Støy (pbl § 12-7, 3)
Anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn. Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning for nye boliger skal det iverksettes tiltak.
Støyforhold på leke- og uteoppholdsarealer skal dokumenteres og skal ligge innenfor retningslinjenes grenseverdier. Om nødvendig skal det etableres støyskjerming.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442, kapittel 4.

§ 3.16 Formingsveileder
Bebyggelsen og uterom skal utformes i henhold til de føringer som gis i godkjent formingsveileder, september 2006.

§ 3.17 Lokalklimavurdering
Lokalklimavurdering datert 04.05.2011 skal legges til grunn for utforming av uteoppholdsarealene.

§ 4
Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB1)
Innenfor feltet tillates blokkbebyggelse på inntil 3 etasjer i tillegg til parkeringskjellere.
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c+14,0.
Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 50%.
Fasadematerialer skal i hovedsak bestå av tegl med innslag av tre.
Takflater skal ha sedum som overflate.
Det tillates utkragede balkonger og tak til innganger på inntil 150 cm ut over byggegrense mot GS3.

§ 4.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB2)
Innenfor feltet tillates blokkbebyggelse på inntil 3 etasjer i tillegg til parkeringskjellere.
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c+14.3.
Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 50%.
Fasadematerialer skal i hovedsak bestå av tegl med innslag av tre. Takflater skal ha sedum eller tilsvarende som overflate.
Det tillates utkragede balkonger og tak til innganger/terrasser på inntil 150 cm ut over byggegrense mot GS 2 og 3, UA3 og den del av TV2 som grenser mot V2 i vest.

Bebyggelsens fasade skal åpnes opp minimum 2 steder i en høyde på minimum 2 etasjer for å skape brudd i fasaden og skape siktlinjer til sjøen. Minimum ett fasadebrudd skal plasseres på fasade mot øst.

§ 4.3 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB3)
På området kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringskjeller(e).
Byggehøyde innenfor feltet skal varieres. Byggehøyder er angitt i § 10 Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 40%.
Bebyggelsen skal tilpasses øvrig bebyggelse i området i forhold til materialer og fargebruk.

§ 4.4 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB4)
På området kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringskjellere.
Maksimal byggehøyde:
Bebyggelse med flatt tak skal ha maksimal gesimshøyde kote c+ 17.3 Bebyggelse med pulttak skal ha maksimal kotehøyde +17.3 på laveste gesims og maksimal kote + 18.5 på høyeste gesims.
Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 40%.
Bebyggelsen skal tilpasses øvrig bebyggelse i området i forhold til materialer og fargebruk.

§ 4.5 Lekeplass – (LEK1 – LEK5)
LEK1 er felles nærlekeplass for BB1
LEK2 er felles nærlekeplass for BB2

LEK3 og 4 er felles nærlekeplass for BB3 og BB4 LEK5 er felles områdelekeplass for BB1 – BB4

Innenfor felt LEK1 – 5 skal arealene benyttes til lekeplass. Det tillates tiltak som passer naturlig til formålet. Ved detaljprosjektering kan plassering av lekeplass justeres om kvalitetskravene jf. § 3.6 for lekeplass fortsatt opprettholdes.

§ 4.6 Parsellhage – (PH)
Innenfor felt PH tillates etablert parsellhage. Det tillates mindre bebyggelse og tiltak som passer naturlig til formålet (f.eks. drivhus).

§ 4.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (KBA) (kontor/forretning/tjenesteyting//næring/)
Innenfor felt KBA tillates etablert kontor, forretning, tjenesteyting og næring.
Maksimum tillatt bruksareal for KBA. T-BRA 9300 m2.

Møksimum tillatt bruksareal for forretning for salg av lystbåter/småbåter: T-BRA= 2400 m2.
Maksimum tillatt bruksareal for forretning (dagligvare, delikatesse, blomster ol.): T-BRA = 800 m2.
Maksimum tillatt bruksareal for kontor: T-BRA 2700 m2.
Maksimum tillatt bruksareal for tjenesteyting og lager/ verkstedsvirksomhet: T-BRA = 3400.

Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 75%. Parkering innenfor feltet skal ikke medregnes i utnyttelsen.

Forretningsvirksomhet skal være etablert i 1. etasje. Maks byggehøyde kote + 15 m.
Ny og eksisterende bebyggelse skal fremstå som et helhetlig bygg i forhold til fasade og materialbruk.

§ 4.8 Kontor/ tjenesteyting (KT)
Innenfor feltet tillates etablert kontor og tjenesteyting.
Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 50%.
Bebyggelse med flatt tak skal ha maksimal gesimshøyde kote c+ 10.
Bebyggelse med pulttak/ saltak skal ha maksimal kotehøyde +10 på laveste gesims og maksimal kote + 13 på høyeste gesims/mønе.
Feltet kan maksimalt bebygges med T-BRA 1000m2

§ 4.9 Energianlegg – trafo (E)
Innenfor området kan det etableres trafo.

§ 4.10 Uteoppholdsareal (UA1 – UA4)

- UA1 er felles for BB1
- UA2 er felles for BB2.
- UA3 er felles for BB2
- UA4 er felles for BB3 og BB4

Områdene skal nyttes til felles uteoppholdsareal og lekeplass(er) for beboerne innenfor de tilgrensende byggeområder. Det tillates at parkeringskjellere kan etableres helt eller delvis under uteoppholdsarealer.

Arealet skal deles opp i ulike soner gjennom bruk av vegetasjon og variasjon av høyder. Det tillates etablert levegger og vegetasjon. Regnbed/plantefelt for håndtering av overvann kan integreres i utforming av området. Uteoppholdsarealenes utforming skal fastsettes ved utomhusplan og skal sammen med Lokalklimavurdering ligge til grunn for opparbeidingen av uteoppholdsarealene.

UA2
Det skal etableres en allmenn tilgjengelig turvei fra GS3 til turvei TV2. Turveien skal ha minimum 3 meters bredde og ha gruset eller fast dekke.

Det tillates ikke oppsetting av gjerde mot GS3 og F2, F3 og TV2

§5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2 og 14)

§ 5.1 Offentlige formål
Følgende områder er offentlige trafikkarealer

- Kjørevei (KV1 – KV3)
- Vei (V3)
- Gang-/sykkelvei (o_GS1 – o_GS4)

§ 5.2 Kjørevei/Vei (KV1 – KV3 og V3)
Reguleringsbredde 7 m. Trafikkreguleringstiltak kan tillates.

§ 5.3 Vei (V1 – V2)
V1 er felles adkomst til KT, KBA, SH, f_P1 og
P2 V2 er adkomst til SH2

§ 5.4 Gang-/sykkelveg (GS1 – GS4)
Reguleringsbredde 4,5 m.

§ 5.5 Parkering (P1 - P4)
P1:
Området skal nyttes til parkeringsområde for KT, KBA

P2:
Området skal nyttes til parkeringsområde for næringsvirksomhetene innenfor felt KBA.

P3:
Området skal benyttes til felles parkeringsplass for BB3 og BB4

P4:
Området skal benyttes til felles gjesteparkering for
BB2, P4 og BB2 skal ha felles adkomst fra KV2
Det skal etableres gjerde eller tett vegetasjon mellom P4 og LEK2 dersom P4 og LEK2 etableres tett på hverandre.

§6
Grønnstruktur (pbl. § 12-5, 3 og 14)

§ 6.1 Offentlige formål
Følgende områder er offentlige:

- Friområde (F1 – F3)
- Turveg (TV2)

§ 6.2 Friområde (F1 - F3)
Område skal etableres som offentlig friområde.
Det skal etableres en sammenhengende gangforbindelse gjennom området fra syd og fram til GS2.
Innenfor området tillates tiltak/anlegg med tilknytning til formålet.
Innenfor området tillates etablert bølgebryter / molo.

Områdene skal beplantes med hardføre arter egnet for stedets vokseplass med varierende høyde. Vegetasjonen skal gi romdannende vegetasjonsbelter.
Vegetasjonsbeltene skal også fungere som skille mellom private og offentlige arealer.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan. Sjøkanten tillates plastret med stedegen stein for å unngå erosjon. Alle tiltak skal utformes i samråd med bydrift.

§ 6.3 Turveg (TV1)
Innenfor arealet skal det etableres stiforbindelse som skal sikre allmennheten gangadkomst fra gang-/sykkelveien og fram til kaien.

§ 6.4 Turveg (TV2)
Innenfor arealet skal det etableres stiforbindelse som skal sikre allmennheten gangadkomst fra V3 til GS2 og V2. Det tillates mindre endringer i forhold til trasé for best tilpasning til terreng og fremkommelighet.

§7
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, 6)

§ 7.1 Offentlige formål
Følgende områder er offentlige: BAD og FSV

§ 7.2 Småbåthavn (SH1)
Innenfor området tillates landfeste for flytebrygger samt anlegg av rampe for sjøsetting av båter. Det tillates utendørs båtlagring.
Kunde- og ansattparkering for virksomhetene innenfor tilgrensende felt KBA1 kan legges til SH1.

§ 7.3 Småbåthavn (SH2)
På området tillates landfeste for flytebrygger samt anlegg av rampe for sjøsetting av båter. Det tillates utendørs båtlagring.

§ 7. 4 Badeområde (BAD)
Innenfor området tillates etablering av molo med trapper ned til vannflaten. Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.
Alle tiltak skal utformes i samråd med bydrift.

§ 7.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV)
Området benyttes til allment friluftsliv, ferdsel, fiske med mer. Tiltak som skal lette og

fremme disse aktivitetene samt bidra til bedre tilgjengelighet for bevegeleshemmede tillates. Alle tiltak skal utformes i samråd med bydrift

§ 8 Hensynssoner (pbl .2-6 jfr. §11-8)

§ 8.1 Sikringssone – Frisikt (H140_3 – H140_11) (pb. §11-8 a)
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5m over tilstøtende kjørebaners plan. Oppstammede trær, stolper ol. tillates.

§ 8.2 Faresoner – forurenset grunn (H390_1 og H390_2) (pb. §11-8 a)
Det skal gjennomføres prøvetaking av grunnen i henhold til godkjent prøvetakingsprogram jf. bestemmelsens § 3.8.
Med bakgrunn i resultatene skal det for den enkelte sonen utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal vise hvordan forurensede masser håndteres i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2.

§ 10 Bestemmelsesområder

§ 10.1 Bestemmelsesområde #1
Bebyggelse med flatt tak skal ha maksimal gesimshøyde kote c+ 17,3. Pulttak skal ha maksimal 18.5 på høyeste gesims og maksimal kote + 18.5 på høyeste gesims.

§ 10.2 Bestemmelsesområde #2
Bebyggelse med flatt tak skal ha maksimal gesimshøyde kote 20,3.
Pulttak skal ha maksimal kotehøyde + 20.3 på laveste gesims og maksimal kote + 21.5 på høyeste gesims.

§ 10.3 Bestemmelsesområde #3
Bebyggelse med flatt tak skal ha maksimal gesimshøyde kote 14,3.
Pulttak skal ha maksimal kotehøyde + 14.3 på laveste gesims og maksimal kote + 15.5 på høyeste gesims.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7, 10)

§ 11.1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht. § 3-13
- Kommunalteknisk plan for håndtering av overvann, vann og avløp iht. § 3-9
- Geoteknisk rapport iht. § 3-8
- Tiltaksplan – grunnforurensing iht. §3-7
- Anleggsplan iht. § 3.14
- Redegjørelse for tiltak mot flomskader (Dersom dekke på parkeringskjeller legges under kote c+ 2,30).

Ved søknad om rammetillatelse innenfor BB3 og BB4 skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Redegjørelse for nødvendige tiltak på dypvannskaien innenfor F1(PlanID 0704 20110033)
- Redegjørelse for nødvendige tiltak på gangforbindelsen fra F5 til V3 (PlanID 0704 20110033 og PlanID 0704 52010)

§ 11.2 Igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 1 innenfor BB2, BB3 og BB4 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Kjøreveg (KV1 – KV3) inkludert beplanting langs Jarlsøveien
- Gang-/sykkelveg (GS1 – GS4)
- Vann- og avløpsanlegg
- Friområde F1 - F3 og turvei TV2 fra V3 til GS2 og V2
- Allmenn tilgjengelig turvei (TV1) og områdelekeplass (LEK5)
- Nærmiljøanlegg (F4) innenfor reguleringsplan for Jarlsø byggetrinn 3 og 4 (PlanId 0704 20110033)

Før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 1 innenfor BB3 og BB4 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Dypvannskai innenfor F1 skal istandsettes.
- Gangforbindelse fra F5 i syd frem til V3 skal istandsettes.

Før det gis igangsettingstillatelse for BB1 Skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Vei3
- LEK1
- UA1
- Renovasjonsanlegg
- Interne veier
- Parkering på terreng og i kjeller
- Sykkelparkering

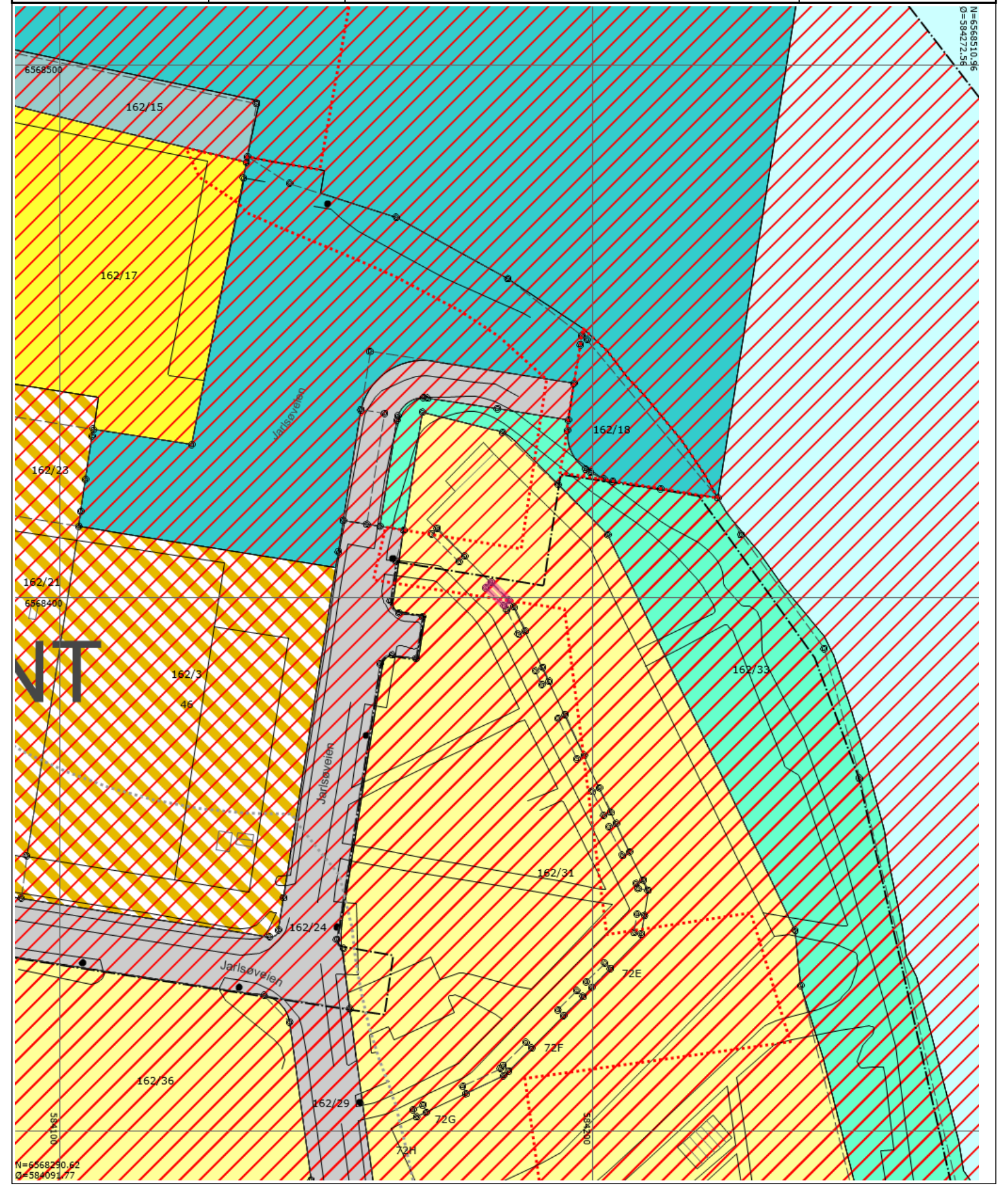
Før det gis igangsettingstillatelse for BB2 Skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- UA2og3
- LEK2
- BAD
- Renovasjonsanlegg
- Interne veier
- Parkering på terreng og i kjeller
- Sykkelparkering

Før det gis igangsettingstillatelse for BB3 og BB4 Skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- UA4
- LEK 3 og 4
- Renovasjonsanlegg
- Interne veier
- Parkering på terreng og i kjeller
- Sykkelparkering
- PH og P3

Tønsberg kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 2	
	Adresse:	Jarlsøveien 72A 3124 TØNSBERG				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				



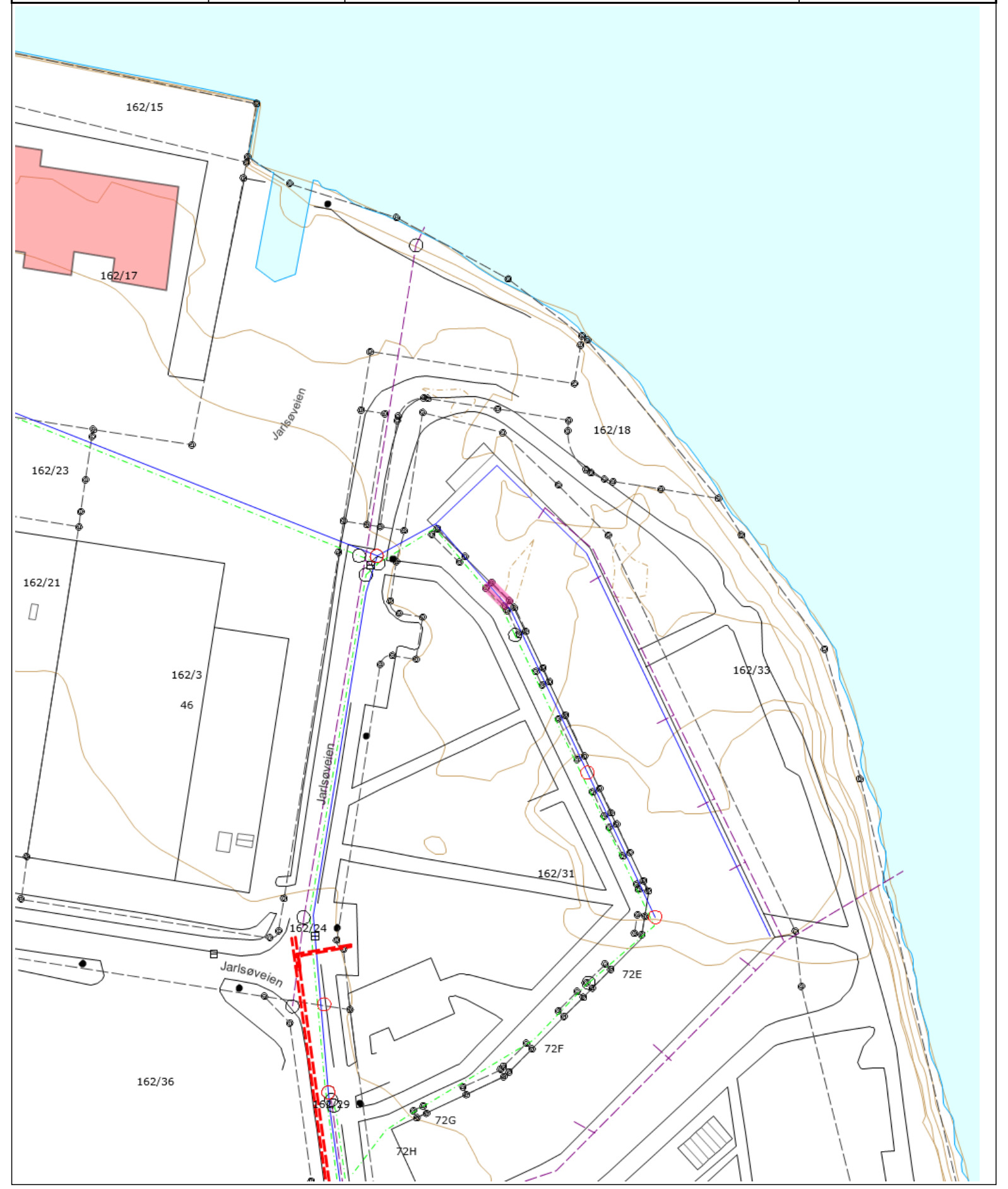
06.07.2026 16:08:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Annen fare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Havneområde i sjø - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

06.07.2026 16:08:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 2	
	Adresse:	Jarlsøveien 72A 3124 TØNSBERG				
	Annen info:					



06.07.2026 16:05:30 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Havflate

06.07.2026 16:05:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Hanne Tufte Rennesund
Direkte telefon:

IpID: 21/105602

Vedtaksdato	**Vedtaksnummer**
08.07.2021	1008/21

Jarlsø Eiendom AS
Jarlsøveien 50
3124 TØNSBERG

Jarlsøveien 72 A-H - 162/31 (tidligere 162/2) - oppføring av leilighetsbygg med 50 leiligheter - ferdigattest

Søker:	Kb Arkitekter AS, Postboks 333 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tiltakshaver:	Jarlsø Eiendom AS, Jarlsøveien 50, 3124 TØNSBERG

Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
162	31		

Bygningsnummer:	300073198 9
Bruksenhet:	Jarlsøveien 72A: H0101, H0201, H0102, H0202 Jarlsøveien 72B: H0302, H0102, H0201, H0303, H0101, H0202, H0301 Jarlsøveien 72C: H0202, H0302, H0103, H0203, H0201, H0101, H0102,H0301 Jarlsøveien 72D: H0101, H0201, H0102, H0202, H0203, H0103, H0302,H0301 Jarlsøveien 72E: H0201, H0102, H0103, H0302, H0203, H0301, H0202,H0101 Jarlsøveien 72F: H0201, H0203, H0302, H0103, H0301, H0101, H0102,H0202 Jarlsøveien 72G: H0101, H0202, H0102, H0201, H0203, H0103 Jarlsøveien 72H: H0101
Bygningstype:	Leilighetsbygg – 50 leiligheter
Tiltakstype:	Nybygg
Arkivsaksnummer:	20/7619 og 18/13386
Vedtaksnummer:	UBA 020/19 Rammetillatelse DFUB 576/19 Igangsettingstillatelse nr. 1 DPB 111/20 Igangsettingstillatelse nr. 2 DPB 1306/20 Igangsettingstillatelse nr. 3 DPB 376/21 Midlertidig brukstillatelse DPB 1008/21 Ferdigattest
Gjennomføringsplan:	Versjon 10 25.06.2021

1

HUSORDENSREGLER
Vedtatt av interimsstyret 12.01.2021

Bygningene
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 bl.a:

- utvendige persienner
- parabolantenner og annet teknisk utstyr
- skilt (f.eks. ved inngangsdører til trapperom, parkeringskjellere o.a).

Innvendig fellesareal
Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen utsmykning, oppslag med mer i trapperom, heis og andre fellesarealer.

Utvendig fellesareal
Det er ikke tillatt å beplante, sette opp lekeapparater, sandkasser, utemøbler med mer i fellesarealene. Alle plikter å bidra til å holde disse ryddige til enhver tid. Forbud mot ukontrollert beplantning er også begrunnet i et ønske om å holde Jarlsø fri for brunsnegler. I den forbindelse henstilles det til eierne om også å utvise varsomhet ved beplantning på terrasser/balkonger.

Terrasser/balkonger
For solavskjerming bør det tilstrebes enhetlige løsninger i størst mulig grad. For markiser gjelder dette både materialbruk og markiseduk. Det henstilles til eierne om å velge nøytrale farger - fortrinnsvis innenfor gråtoneskalaen. Markisedukens kanter/skjørt bør være rette. Montering av vindskydd/levegger skal godkjennes av styret med basis i løsninger utarbeidet av arkitekt og godkjent av bygningsmyndighetene.
Beplantning bør foretas i krukker - ikke i balkongkasser som henges på rekkverket. Opphold på og bruk av terrasser/balkonger skal i størst mulig grad ta hensyn til naboer. Bruk av utegrill bør skjermes best mulig.

Støy
Leilighetene skal brukes på en slik måte at de øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy. Beboerne oppfordres til å varsle naboer dersom det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.
Det skal være nattero fra klokken 23:00 til 07:00 på hverdager, og på lørdager, søndager, andre offentlige høytidsdager og helligdager fra klokken 24:00 til 08:00.

Husdyrhold
Eiere av husdyr plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser om husdyrhold - herunder reglene om båndtvang. På Jarlsø er det et rikt dyreliv med betydelige kolonier av ulike arter sjøfugl. Hunder og andre dyr som kan utgjøre en trussel mot øyas dyreliv, **skal holdes i bånd.** Dette gjelder også i friområdene.
Eier plikter å påse at ekskrementer blir plukket opp og kastet i beholderne for husholdningsavfall (restavfall).

Parkering
Parkering er kun tillatt i parkeringskjellere og på opparbeidede og skiltede gjeste-parkeringsplasser.

Bruk av garasjeanleggene
Det er ikke tillatt å bruke garasjeanleggene til lekeplass og skating.

Søppel
Søppel skal sorteres og plasseres i anviste søppelbeholdere.

Annet
Det henstilles til beboerne om ikke å tørke tøy ute på søn- og helligdager.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET INNSEILINGEN 2

Organisasjonsnummer: 826966742
Møtet ble avholdt 11. mars kl. 17:30, Smør& Fluga, Jarlsøveien 50A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tor Johannessen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Årsmøtet finner signatar.

Forslag til vedtak:
Henning Tangård er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187500.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 187 500,-

✓ **Vedtatt.**

7. Oppdatering av behandlingen av Jarlsø eiendoms to utbyggingssøknader/planer

Fremmet av: Tormod Andreassen

Den ene utbyggingen vil med sin høyde og størrelse være meget dominerende og etisk upassende i forhold til øvrig bebyggelse på Jarlsø og dessuten redusere j

Jarlsøbeboernes adgang til areal i strandsonen.

Den andre utbyggingen, som er plassert på den åpne plassen syd for Servicebygget, vil ha garasje under bakken og vil etter planen ha nedkjøring i et område som er farget rødt i offentlige kart. Det innebærer at arealet kan være infisert av kjemiske stoffer som kan gi uønsket/livsfarlig luft. Det bør gjøres kartlegging av en slik mulighet før anleggsarbeidetstartes.

Forslag til vedtak:
Styret bør etablere en arbeidsgruppe som følger utviklingen i begge byggesakene og gir innspill til styret og årsmøter (eventuelle ekstraordinære årsmøter)

✓ **Vedtatt. Dette er en orienteringssak. De som er interessert i å være med i en arbeidsgruppe tar kontakt med Tormod Andreassen. Styret har nok arbeidsoppgaver, slik at de tar ikke tak i dette.**

8. Reklamasjon glassfasader

Fullmakt til videre oppfølging av sak om innglassede terrasser/balkonger.

Sameiet har over tid avdekket betydelige feil og mangler ved innglassede terrasser i flere seksjoner i alle etasjer. Det er registrert blant annet løse og korroderte festemidler, glass som løsner, problemer med åpning/lukking samt 2 hendelser med eksplosjon av herdet glass. Flere seksjoner har hatt gjentatte reparasjonsforsøk uten varig løsning.

Styret innhentet 27.10.2025 en sakkyndig rapport som konkluderer med at det foreligger systemfeil ved løsning og/eller utførelse. Dette underbygger at forholdene ikke gjelder enkeltstående avvik, men kan være av mer grunnleggende karakter.

Det er reklamert overfor utbygger, og saken følges opp med juridisk bistand. Det er avtalt møte/befaring med utbygger 18. mars med mål om å komme frem til en helhetlig, varig løsning.

Dersom det ikke oppnås en tilfredsstillende løsning, vurderer styret det som nødvendig å forfølge saken rettslig for å sikre sameiets økonomiske interesser og ivareta sikkerheten.

Styrets innstilling
Årsmøtet i Sameiet Innseilingen 2 gir styret fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å forfølge saken videre, herunder engasjere juridisk bistand, og om nødvendig ta ut søksmål mot utbygger (Jarlsø Eiendom), dersom tilfredsstillende løsning ikke oppnås i møte 18 mars.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling vedtas.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. Rens av ventilasjonskanaler

Fremmet av: Gerd Mille Margrethe Borchgrevink

Rens av ventilasjonsanlegget med kanaler anbefales hvert 3-5 år.

Styrets innstilling
Styret har innhentet informasjon og tilbud. Bryn sier at det kan være formålstjenelig å rense kanaler pga. utbygging. Leilighetene har lukket anlegg og den enkelte sameier må selv betale for rens. Det vil koste ca. 5000,- pr boenhet dersom 5 eller flere går sammen om bestilling. Bestiller man separat vil det koste ca. 1000,- mer. Styret kan være behjelpelige med å organisere dersom flere ønsker tilbudet. Vi går videre med å innhente tilbud og legge plan dersom sameiere ønsker dette.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Rens av ventilasjonsanlegg med kanaler i Sameiet Innseilingen 2.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiere som ønsker å benytte tilbud på rens av ventilasjonskanaler, tar kontakt med styret.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Tilbud på porttelefon med kamera

Det har vært snakk om å installere porttelefon med kamera. Styret har innhentet info og ser at en slik installasjon blir svært kostbar.

Styrets innstilling
På bakgrunn av dette innstiller styret på at porttelefon med kamera ikke installeres.

Forslag til vedtak:
Porttelefon med kamera installeres ikke.

✓ **Vedtatt. Porttelefon med kamera installeres ikke i denne omgangen.**

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det er viktig å med en rullering av styremedlemmer for å unngå at hele styret trer tilbake samtidig. Styret foreslår derfor en vedtektsendring til neste årsmøte ift valgperiode for å sikre kontinuitet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tor Johannessen

Følgende stilte til valg:
Tor Johannessen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karl Henry deLange
Kristin Holte Haug

Følgende stilte til valg:
Karl Henry deLange
Kristin Holte Haug

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Henning Tangård

Følgende stilte til valg:
Henning Tangård

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Morten Moen
Marit Sæthern

Følgende stilte til valg:
Morten Moen
Marit Sæthern

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR SAMEIET INNSEILINGEN 2

1. Innledning

Styret i sameie har i løpet av året utført en rekke aktiviteter. Mye har vært relatert til utbedringer og reklamasjoner innenfor garanti tiden vår. Videre har det vært en løpende oppfølging av lovpålagte krav. Styret er opptatt av å legge videre plan for vedlikehold og utvikling av både bygning og uteområder og er åpen for gode innspill.

2. Styrets arbeid

Det har vært stor aktivitet med 15 styremøter, budsjett og regnskapsmøte med OBOS, samt ekstraordinært sameie møte den 10.september 2025. Samarbeid med vår rådgiver i OBOS har fungert meget bra, inkludert tilgang til portalen Styrerommet som gir god løpende oversikt. Etter henstilling fra årsmøte 2025 har vi lagt vekt på å gi mer løpende informasjon til samboerne.

3. Vedlikehold, oppgraderinger og egenkontroller

Hellelegging i front av bygget har blitt utført som planlagt med et godt praktisk og estetisk resultat. Uteanlegg er blitt ivaretatt på en meget tilfredsstillende måte av Vestfold Hageservice. Det har vært arbeidet med plan vedrørende endring grus til plen i området mot innseilingen 1. Per tidspunkt er ikke dette sluttført, men styret har som ambisjon å få dette avklart innen første halvår.

Lovpålagte årlige kontroller er blitt utført på samme basis som for 2024. Her henleder vi spesielt på brannsikkerhet. Det har gått to brannalarmer, begge har blitt utlost av røyk som følge av matlaging. Her må hver enkelt beboer ha kunnskap om hvorledes brannvarsling i egen leilighet deaktiveres. Styret sørger for at det er blitt/blir utnevnt brann ansvarlige for hver inngang. Vi tar sikte på at det avholdes en brannøvelse i løpet av året.

4. Dugnad

Det har vært avholdt en dugnad med godt fremmøte og innsats. Ny dugnad vil bli arrangert til våren. Her er det en rekke oppgaver som kan utføres og er nødvendige. Vi vil arbeide for å ha en god aktivitetsplan klar i forkant. Innspill mottas gjerne.

5. Reklamasjoner

Det har gjennom året vært jobbet aktivt med reklamasjoner. Det vises i den anledning til sameie møte 10.september 2025. Her minnes om gyldighet av utstedt bankgaranti på 5 % av leilighets verdi for byggherrens forpliktelser i garanti tiden. Denne utløper 5 år etter overtakelse av respektive seksjoner. Leilighetene ble overtatt fra mars 2021 og utover.

Sprinkleranlegg er testet med godkjent resultat. For våtrom er det informert innen frist at eventuell reklamasjon gjøres av den enkelte eier. De to luftinntakene i kjeller er også utbedret slik at vi slipper vanninntrengning i framtida.

Hoved fokus for styret har vært de store utfordringene med glassfasadene i front av bygget. Her har vi fått dekket 15 timers fri advokathjelp for å finne en akseptabel og minnelig total løsning. På tidspunkt denne årsrapport skrives, er ikke endelig resultat avklart. Dette vil bli en egen sak på kommende årsmøte.

Det nevnes også at vi har fått utført en rekke reklamasjoner gjennom året. Styret mener at bygg og uteområder, med unntak av glassfasader, fremstår i en meget bra forfatning.

6. Økonomi

Regnskap for 2025 viser et resultat på kr 11 670. Styret er tilfreds med resultatet. Felleskostnader har vært uendret fra 2021. Det har vært en betydelig prisstigning på varer og tjenester i perioden. Kostnader heis vedlikehold ble over 160 000 for året, riktignok inkludert pålagt sjekk fra Heiskontrollen. Vi sparte et betydelig beløp ved å ha egen leveranse på selve hellene. Legging av hellene og annen tilpassing ble noe utvidet, men vi holdt budsjett rammen.

Høsten 2025 ble det montert vannmålere i alle 50 enhetene. Denne investering har blitt dekket inn uten å bruke av oppstart egenkapital.

Skagerak Varme sendte i oktober en belastning på nærmere 250 000 for ekstra oppvarming varmt vann. Etter forhandlinger ble denne halvert. Denne ekstra belastning ble også sendt til flere andre sameier på Jarlsø. Skagerak Varme hadde fra 1.01.2024 frem til oktober 2025 glemt å fakturere for ekstra strømbruk grunnet at fjernvarme anlegget ikke leverte nok temperatur på vannet. Ved nærmere gjennomgang viser det seg at vi har et unormalt høyt forbruk. Skagerak Varme bistår oss med undersøkelser. Det er fremsendt en foreløpig reklamasjon til Vito for å få avklart hvor ansvaret for varmetapet ligger.

Det har vært brukt noe midler til rådgivning gjennom året. Styret oppfatter det å være vel anvendt.

Vi har løpende fokus på å oppnå de beste avtaler og kontrakter med våre forbindelser. I 2026 vil styret utarbeide planer for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av både bygning og uteområder. Her kan blant annet nevnes porttelefon med video som skal fremlegges på kommende årsmøte for eventuell godkjennelse.

7. Avslutning

Styret takker for en løpende og god kontakt med beboerne. Ikke minst den fleksibilitet og hjelpsomhet i forbindelse med installering av vannmåler og utstyr fra Techem. Videre den tilslutning vi fikk enstemmig på møte 10. september som var meget verdifull for det videre arbeid.

Vi ser frem til i samarbeid å utvikle et trygt og trivelig bomiljø hvor felleskostnadene brukes mest mulig hensiktsmessig.

10.februar 2026

Styret sameiet Innseilingen 2

SAMEIET INNSEILINGEN 2
ORG.NR. 826966742, KLIENTNR. 1621

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 313 168	2 306 908	2 313 000	2 737 000
Ladeinntekter elbil		0	90 450	0	0
Andre inntekter	3	36 872	18 594	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 350 040**	**2 415 952**	**2 333 000**	**2 757 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 438	-26 438	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-187 500	-187 500	-188 000	-187 500
Avskrivninger	11	-20 235	-20 235	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 195	-20 568	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-120 465	-115 830	-122 000	-127 490
Konsulenthonorar		-46 665	-131 007	-50 000	-90 000
Drift og vedlikehold	7	-1 076 968	-740 452	-922 000	-920 000
Forsikringer		-220 182	-109 680	-165 000	-184 800
Kommunale avgifter		0	0	0	-387 600
Ladekostnader EL-bil		-3 322	0	0	-12 000
Energi/fyring	8	-296 079	-188 716	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 376	-164 292	-158 000	-162 740
Andre driftskostnader	9	-250 356	-252 770	-315 500	-335 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 413 781**	**-1 957 487**	**-2 192 500**	**-2 680 330**
DRIFTSRESULTAT		**-63 741**	**458 465**	**140 500**	**76 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	75 410	47 980	25 000	25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**75 410**	**47 980**	**25 000**	**25 000**
ÅRSRESULTAT		**11 670**	**506 445**	**165 500**	**101 670**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		11 670	506 445		

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
07.01.2021Tønsberg	Halfdan Wilhelmsens alle 1C, 3110 Tønsberg	BJNA

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
KB arkitekter AS	982 795 710	overland@kbarkitekter.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 333	3101	Tønsberg	980 55 291

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0704	Tønsberg kommune	162	31	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
971127767	Jarlsø Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingsskjøtet nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer: Nummeret på seksjonen.
Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også kontorlokaler); N = næringsseksjon; SB = samlokalisert bolig; SN = samlokalisert næring.
Samlebruk (teller): Her skriver du tallene til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vi vanligvis kaller for fellesnevneren, som vil være summen av tallene til samtlige seksjoner i samlet.
Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning.
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning).
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning).

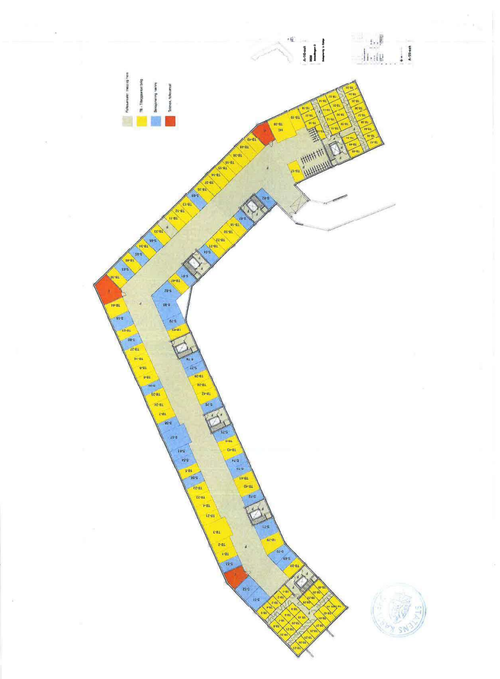
S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal
1	B	214	BG	13	B	121	BG	25	B	70	B	37	B	93	B	49	B	93	B
2	B	146	BG	14	B	121	BG	26	B	121	B	38	B	144	B	50	B	152	B
3	B	158	BG	15	B	93	B	27	B	121	B	39	B	231	B	51	N	1	
4	B	129	BG	16	B	135	BG	28	B	70	B	40	B	93	B	52	N	1	
5	B	141	BG	17	B	135	BG	29	B	107	B	41	B	161	B	53	N	1	
6	B	70	B	18	B	93	B	30	B	176	B	42	B	161	B	54	N	1	
7	B	121	BG	19	B	117	BG	31	B	93	B	43	B	168	B	55	N	1	
8	B	121	BG	20	B	214	B	32	B	121	B	44	B	168	B	56	N	1	
9	B	70	B	21	B	146	B	33	B	121	B	45	B	318	B	57	N	1	
10	B	107	BG	22	B	138	B	34	B	93	B	46	B	195	B	58	N	1	
11	B	176	BG	23	B	129	B	35	B	155	B	47	B	121	B	59	N	1	
12	B	93	B	24	B	141	B	36	B	209	B	48	B	121	B	60	N	1	

Sum tellere: 6857 — Nevner = 6857

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.2021	Toril Overland

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





V E D T E K T E R

for

Sameiet Innseilingen 2, org. nr. 826 966 742

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 06.03.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter foreløpige vedtekter av mai 2021

Innledende bestemmelser 1-1

Navn og opprettelse Sameiets navn er Sameiet Innseilingen 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.3.2021.,

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 50 boligseksjoner og 32 næringsseksjoner, på eiendommen gnr.162, bnr. 31 i Tønsberg kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang, samt parkeringsplass og bod i kjeller. Seksjonerte næringsseksjoner består av

- 31 parkeringsplasser i garasje
- 1 gjesteleilighet

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med tilhørende garasjeplass og bod og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Sameier har ikke rett til å selge biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod med mindre dette skjer sammen med boligseksjonen.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

2-2: Godkjenning av utleie

Styret har ingen forpliktelse til å informere leietaker direkte, og all kommunikasjon og informasjon fra styret skal rettes til seksjonseieren.

Ved utleie av seksjon er eier ansvarlig til å sørge for at leietaker mottar all nødvendig informasjon som gjelder for sameiet, herunder husordensregler, vedtekter, og annen relevant dokumentasjon. Eier er ansvarlig for å sikre at leietaker følger sameiets regler og retningslinjer.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider eller sette opp nye installasjoner som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:

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

Boblebad/badestamp er den enkelte seksjonseiers ansvar. Bruk og tømming må skje forskriftsmessig og miljømessig korrekt og må ikke være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle skader må dekkes av den enkelte beboer. Det gjelder også skader på bygningskonstruksjoner. Ved feil bruk kan styret kreve installasjoner fjernet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Tinglyst parkeringsplass

Seksjonseier har enerett til sin/sine tinglyste parkeringsplasser i innvendig garasje. Disse kan leies ut til beboere i sameiet. I tillegg har sameiet 5 gjesteparkeringsplasser. Disse er kun for gjester og kan ikke disponeres som ekstraparkering for beboere.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(2) Elbiler kan kun lades på dertil egnede ladepunkter. Det er ikke lov å lade via kontakter som tilhører fellesområder.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(2) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Vedlikeholdsplikten bygger på eierseksjonsloven § 32 og § 33.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter boder og parkeringsplasser.

(2) Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av terrasser besørges og bekostes av den enkelt sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet, elektriske ledninger i bruksenheten og trapperomsdør til denne.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og hoveddører til fellesareal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Felleskostnader er bl.a. felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesarealer, honorar til forretningsfører, renhold, forsikringer m.m. Det avsettes også midler til framtidig vedlikehold.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Det gjelder for eksempel vannforbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Sameiere med tinglyste ekstra parkeringsplasser må påregne å betale et tillegg i felleskostnadene for disse.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er erverver i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. I tilfelle det velges 3, skal det i tillegg velges et varamedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Årsmøtet velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Det velges styreleder og nestleder sammen med øvrige medlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for ett år av gangen, men kan gjenvelges. Det er ønskelig at de tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Det skal velges en valgkomité som står ansvarlig for å finne medlemmer til styret. Valgkomitéen velges på årsmøtet for ett år av gangen.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar (fullmakt)

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Hver boligseksjon har én stemme i årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem boligseksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir skriftlig hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere av boligseksjon har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 10 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 10 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet Ingen kan delta i en avstemning om

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet godkjenner valg av revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner Veiledning:

I disse vedtektene menes med

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

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven 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!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese 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 bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260260
Adresse: Jarlsøveien 72 A, 3124 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 162, BNR 31, snr 2 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.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

www.partners.no