

# Jarlsøveien 72 G

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

36

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



## Jarlsøveien 72 G

|                |                |
|----------------|----------------|
| Prisantydning  | 5 800 000      |
| Omkostninger   | 156 040        |
| Totalpris      | 5 956 040      |
| Fellesutgifter | 2 744 pr. mnd. |
| Bruksareal     | 101,0 m²       |
| BRA-I          | 69,0 m²        |
| BRA-E          | 9,0 m²         |
| BRA-B          | 23,0 m²        |
| Soverom        | 2              |
| Etasje         | 1              |
| Eiendomstype   | Leilighet      |
| Eierform       | Eierleilighet  |
| Tomteareal     | 10 931 m²      |
| Byggeår        | 2021           |

## Kontakt vår megler



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

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







## Standard

Velkommen til Jarlsøveien 72B – en lys og delikat leilighet på attraktive Jarlsø!

Her får du en gjennomført og innbydende leilighet i 1. etasje, med en flott beliggenhet både i bygget og på populære Jarlsø. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og byr på en praktisk planløsning, gode oppholdsrom og en herlig innglasset terrasse på hele ca. 22 kvm.

Allerede i entréen får du et godt førsteinntrykk, med romslig plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre åpner boligen seg opp mot en lys og romslig stue med god plass til både en komfortabel sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet må fremheves og er av merket Crown. Her får du rikelig med både skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som stekeovn i høyskap, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Fra stuen er det direkte utgang til den flotte, solrike og innglassede terrassen på ca. 22 kvm. Her er det god plass til å innrede flere hyggelige soner – perfekt for både avslapning, måltider og sosialt samvær. Glassfeltene kan åpnes helt opp, slik at terrassen sømløst kan kobles sammen med de hyggelige fellesarealene utenfor.

Leiligheten har to romslige soverom, begge med god plass til dobbeltseng. Hovedsoverommet har praktiske garderober, mens soverom nummer to har direkte inngang til en bod som også egner seg utmerket som walk-in-garderobe.

Bilen parkeres enkelt på egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, og det medfølger også en praktisk sportsbod i kjeller.

Dette er en leilighet som kombinerer komfort, funksjonalitet og herlige uteområder – i attraktive og maritime omgivelser på Jarlsø. Her kan du bo lettvtint og godt, med alt tilrettelagt for en behagelig hverdag.























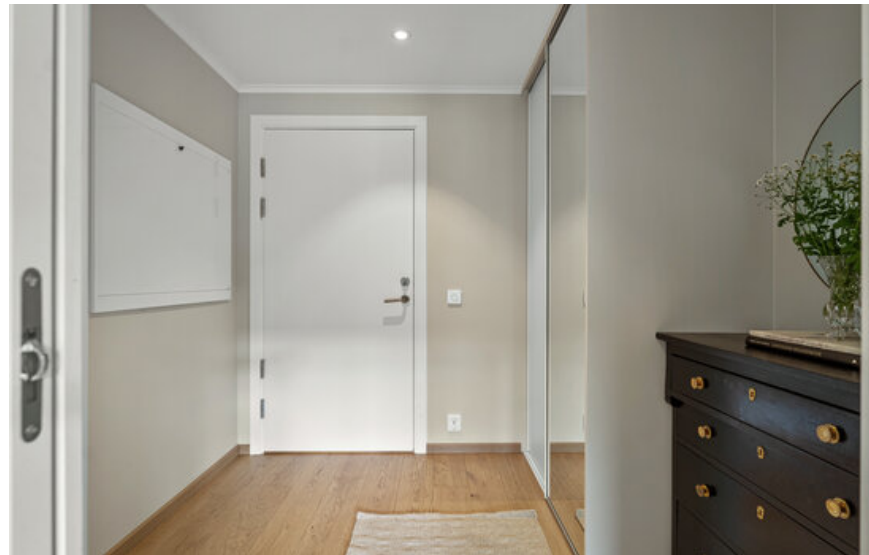




















## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boligområde på Jarlsø i Tønsberg kommune. Her får du terrasse, sol og utsikt, samt nærhet til sjøen i et rolig område. 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.



**Jarlsøveien 72G**  
Nabolaget Husvik - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| 🚶 Jarlsø Linje 111                  | 4 min ⚡<br>0.3 km  |
| 🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11 | 14 min ⚡<br>6.2 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp          | 32 min ⚡           |

Skoler

|                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Husvik skole (1-7 kl.)<br>324 elever, 19 klasser                | 20 min ⚡<br>1.7 km |
| Prestørød ungdomsskole (8-10 kl.)<br>431 elever, 32 klasser     | 9 min ⚡<br>5.2 km  |
| Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)<br>325 elever, 23 klasser     | 10 min ⚡<br>5.7 km |
| Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.)<br>291 elever, 15 klasser      | 17 min ⚡<br>9.5 km |
| Slottsfjellet videregående Steinersk...<br>56 elever, 3 klasser | 16 min ⚡<br>6.6 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever                         | 15 min ⚡<br>7.3 km |

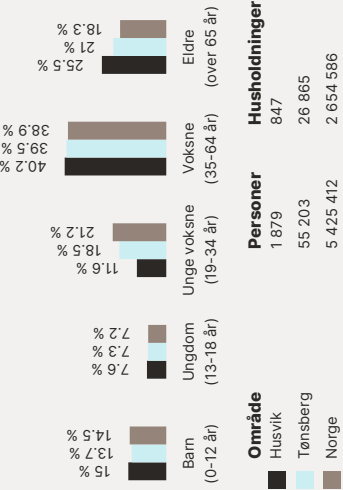
«Et hyggelig og pent nabolag  
:-)»

Sitat fra en lokalkjent



- Opplevd trygghet  
Veldig trygt 95/100
- Kvalitet på skolene  
Veldig bra 91/100
- Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Råelåsen barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 6 min ⚡<br>2.6 km |
| Bogen barnehage (1-5 år)<br>26 barn    | 6 min ⚡<br>3 km   |
| Slagen barnehage (1-6 år)<br>131 barn  | 7 min ⚡<br>3.3 km |

Dagligvare

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Joker Jarlsø<br>Søndagsåpent         | 3 min ⚡<br>0.2 km |
| Kiwi Råel<br>Post i butikk, PostNord | 6 min ⚡<br>2.9 km |

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

Primære transportmidler

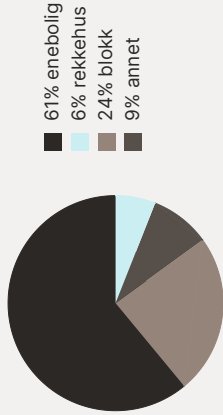
1. Egen bil
2. Buss

- Støynivået  
Lite støynivå 96/100
- Gateparkering  
Lett 94/100
- Vedlikehold hager  
Godt velholdt 93/100

Sport

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill | 15 min ⚡<br>1.3 km |
| ⚽ Bergsletta Balløkke Ballspill     | 16 min ⚡<br>1.4 km |
| 🏊 Fitnesspoint Jarlsø               | 3 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.»

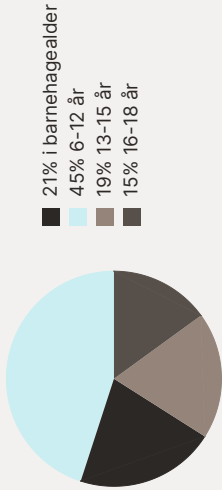
Sitat fra en lokalkjent

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

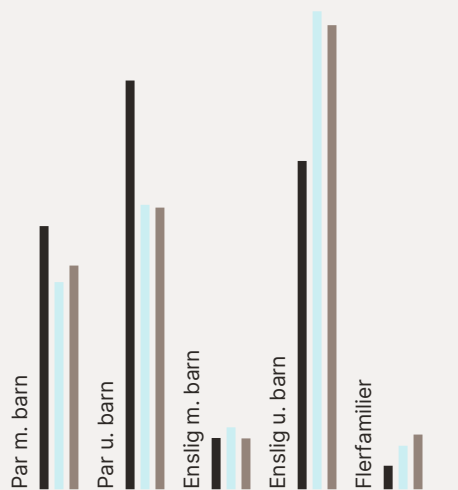
Varer/Tjenester

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 🛒 Tolvstrød Senter       | 8 min ⚡ |
| 🏪 Boots apotek Tolvstrød | 8 min ⚡ |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

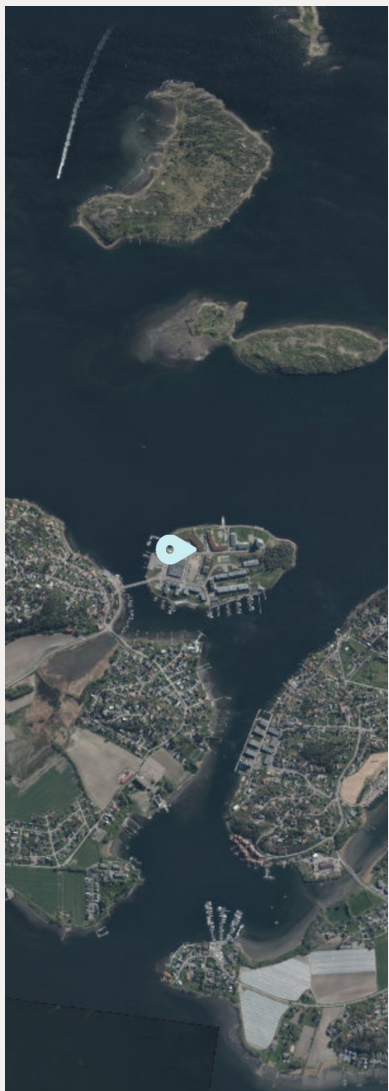


|          |     |
|----------|-----|
| 0%       | 44% |
| Husvik   |     |
| Tønsberg |     |
| Norge    |     |

Sivilstand

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





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







# Innhold

Foruten porttelefon med åpner, felles inngangsparti, fellesgang og heis inneholder leiligheten i 1. etasje:  
Entré, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom og teknisk rom/bod.  
Innglasset veranda.  
1 utvendig bod.

Sportsbod og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

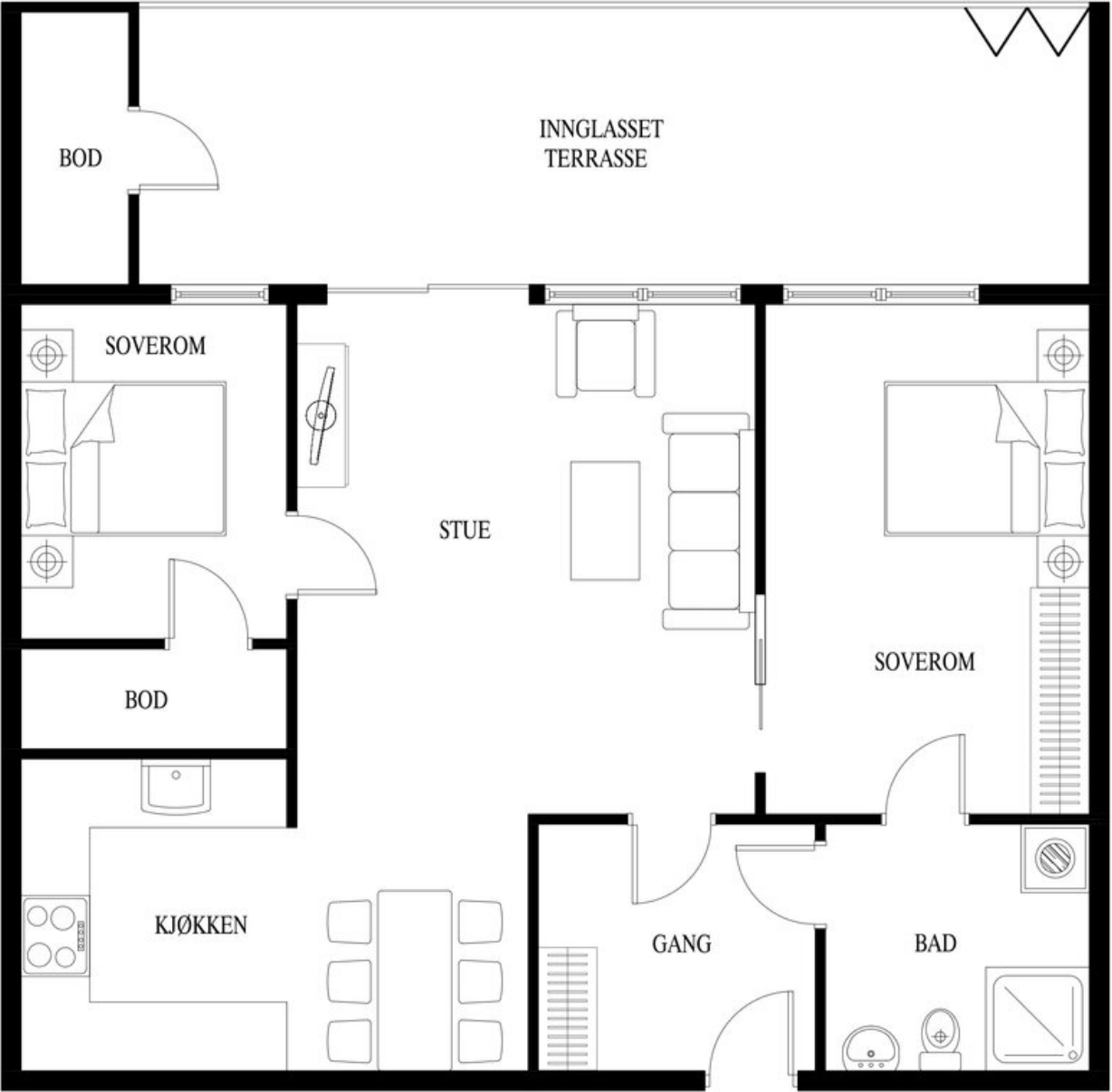
Felles boder for sykler og kajakk.

BRA 101,0 m²

BRA-I 69,0 m²

BRA-E 9,0 m²

BRA-B 23,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



# Eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 101,0 m²

- BRA-i: 69,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²
- BRA-b: 23,0 m²

### 1. etasje:

BRA-i: 69 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom og teknisk rom/bod.

BRA-e: 2 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Utvendig bod.

BRA-b: 23 m² er oppgitt som Innglasset veranda

### Kjeller:

BRA-e: 7 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Sportsbod.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapporten:

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 14.08.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet.

Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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.

### Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i lavblokk oppført i betong, mur og tre i 2020/-21. Leiligheten disponerer en sportsbod samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller. Adkomst til biloppstillingsplass/kjeller via felles kjøreport samt via intern trapp og/eller heis. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn mot bad/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår 2021.

### Utvendig:

Vinduer i tre. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre. Innglasset veranda i betong, tre og glass.

### Innvendig:

Gulvoverflater med parkett. Vegger og himling har malte plater. Etasjeskille i betong. Bygget er utført med betongdekke og ventilt garasjerom under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

### Våtrom:

Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av innvendige vannledninger kan være i annen utførelse enn nevnt her. Det er balansert ventilasjon. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Boligen har røykvarslere, sprinkleranlegg og håndslukkeapparat.

### Vi gjør oppmerksom på at følgende 1

bygningsskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i det mest fuktutsatte området), da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusjhørnet vender mot fellesareal og annen boenhet, noe som begrenser muligheten for inspeksjon fra denne siden.



Vi gjør oppmerksom på at følgende 3 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk.

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

- Det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade. I 2025 ble det utført test av sprikelanlegg, i etterkant av dette ble det en liten lekkasje i takdysen på det lille soverommet. Denne ble utbedret straks av faglært. Det har ikke vært observert lekkasje i etterkant. Alt arbeid gikk gjennom styret i sameiet. Styret har informasjon om hvilket firma som utførte arbeidene.
- Leiligheten har kjeller, underetasje eller andre rom under bakken.
- Det er utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg. I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Bryn. Gjennomført service, filterskift og kanalrens, via sameiet.
- Andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet: Jarlsø eiendom står for utvikling av øya. Bekjent med det er to byggetrinn som gjenstår.

- Andre opplysninger om boligen eller eiendommen: Sameiet er i dialog med Veidekke om reklamasjon på hele byggets utvendige glassfasade (dette er terrassene, ikke vinduene inn til leiligheten). Garantien er forlenget med 1 år da glassfasaden i mange av leilighetene fortsatt ikke fungerer helt som de skal. Pr. i dag fungerer glassdørene i vår leilighet ok. Ved kjøp ble kjøkkeninnredning og parkett oppgradert fra standard innredning.

- Selger opplyser videre om følgende:
- Forrige eier selger oppgraderte kjøkken og parkett.
- Glassdørene på terrassen er en pågående reklamasjon med utbygger. Garantien er utvidet med 1 år. Dørene er en del av byggets fasade og er ikke leilighetens eiendom.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 21.08.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke tegninger/ferdigattest for innglassing av terrasse.

#### Adgang til utleie

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

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

#### Oppvarming / energiforbruk

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv foruten baderom som har elektriske varmekabler. Boligen har et balansert ventilasjon. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Grønn.

Energiforbruk foregående år var 3 100 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har ikke Norgespris på strøm.

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

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:  
145 000,00,- (Dokumentavgift)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 956 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

#### Felleskostnader

Kr. 2 744,- pr. mnd.

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

Herav:

- TV/bredbånd kr. 249,-
- Felleskostnader kr. 2 495,-

Sameiet 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.

Sameiet har TV/data fra OpenNet. Selger opplyser det er OBOS OpenNet for levering av fiberlinje på 1000/1000 Mbps til alle. Når det gjelder TV-pakker, er dette noe hver enkelt velger ut fra de tilgjengelige tilbudene. De tre TV-leverandørene er Allente, RiksTV og Stream. Kampanjetilbudene finnes på OBOS OpenNet sine hjemmesider, og bestilling gjøres direkte der.

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. I tillegg betales det kr. 20,13,- pr. m³ vann og kr. 30,62,- pr. m³ avløp. De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk og betales kvartalsvis. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/data fra OpenNet er inkl. i felleskostnader pr. mnd.
- Felles bygningsforsikring er inkl. i felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

#### Andel fellesgjeld

Det er ingen andel fellesgjeld tilknyttet seksjonen. Det er ingen fellesgjeld i sameiet. Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld. Det er ingen sikringsordning i sameiet.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 22 976,- pr. 31.12.2025

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):  
Ligningsverdi/formuesverdi fås på ligningskontoret/Skatteetaten  
Innberetningspliktige inntekter: Kr. 1 028,-  
Fradragsberettigede kostnader: Kr. 0,-  
Annen formue: Kr. 2 976,-  
Gjeld: Kr. 0,-



**Formuesverdi**  
Primær formuesverdi kr. 1 089 819,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 4 359 277,00.  
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 i sameiet: OBOS Eiendomsforvaltning AS.  
Styreleder i sameiet: Tor Johannessen.

Sameiet består av 50 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 18 - har sameiebrøk 93/6857. 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 årsberetning for styrets arbeid i 2025 som er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Det praktiseres ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.  
Det praktiseres ikke styregodkjenning av kjøper/ny seksjonseier.

**Forsikring**  
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med politenr. 8633328.

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

Se forøvrig utdrag av resultatregnskap som er vedlagt i salgsoppgaven.  
For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter som foreligger ved meglers kontor.

**Vedtekter og husordensregler**  
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet, elektriske ledninger i bruksenheten og trapperomsdør(er) til

denne. Vedlikehold av utvendig og innvendig fellesareal og anlegg, herunder vindusglass, utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmen og vindusrammer, besørges og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Fasadene ønskes bevart i sin opprinnelige form så langt det er mulig. Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å montere noe på ytterveggene - slikt som utvendige persiennner, parabolantennner og annet teknisk utstyr eller skilt.

**Dyrehold**  
I henhold til husordensregler plikter eier av husdyr 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).

**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. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter

å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

**Vei, vann og avløp**  
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 - gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 18, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 93/6857.

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 konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen: TV, bilder, senger, 2 stålamper, lampe over kjøkkenbordet, møbler, kjøkkenutstyr, 3 speil, tepper, vaskemaskin, 2 kommoder, kurvstativ, varmelampe på terrassen og stige bad.

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

#### Overtagelse

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

#### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til 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. Selger kjøpte selveierleiligheten 2020, med overtakelse påske 2021. Selger har brukt leiligheten bare om sommeren.

#### 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 opplysnings 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

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

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke

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

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

#### Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er



holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må

påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### **Lov om 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 Jo Dølbakken og Heidi Ødegaard Dølbakken.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Jarlsøveien 72 G. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 162, bnr. 31, snr. 18 i Tønsberg. Sameiebrøk: 93/6857. Bruksenhetsnummer: H0102.

Vårt oppdragsnummer er 28260276.

#### **Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:  
Provisjon 9,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 5 800 000 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: 2 900,00  
Utleggsgebyr: 4 990,00  
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 5 863 330,-.

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

Utlegg er summert til kr. 21 375,-.  
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 5 884 705,-.

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 Rikke Steneby  
+47 40 64 71 53 / rs@partners.no  
Bakke Sørvik & Partners.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### **Dato**

21.08.2026



# Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners



07.Aug 2026

Egenerklæring  
Jarlsøveien 72 G, 3124 TØNSBERG

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jarlsøveien 72 G

Postadresse

Jarlsøveien 72 G

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020, med overtakelse påske 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil/r eller mangler ved borettingets/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 AS Nuf.39, 8633328

Informasjon om selger

Selger

Dalbakkén, Heidi Ødegård

Selger

Dalbakkén, Jo

Forbehold

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

Boligsjoper anes å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjennet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligsjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

47

Side 1





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

4.1.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2

Årstall  
2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?  

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det ble utført test av sprøkleanlegg, i etterkant av dette ble det en liten lekkasje i takklysen på det lille soverommet. Denne ble utbedret straks av faglært. Det har ikke vært observert lekkasje i etterkant.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?  
Alt arbeid gikk gjennom styret i sameiet. Styret har denne informasjonen.

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rør

11

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

☐ 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

16.1.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall  
2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?  

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Gjennomført service, filterskift og kanalrens, via sameiet.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?





Byg

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader 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, lybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Side 4

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Jariso eiendom står for utvikling av øya. Oss bekjent er det to byggetrinn som gjenstår.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjøld?

☐ 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 utfaglærte 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

Skriv opplysningene her:

Sameiet er i dialog med Veidekke om reklamasjon på hele byggets utvendige glassfasade (dette er terrassene, ikke vinduene inn til leiligheten). Garantien er forlenget med 1 år da glassfasaden i mange av leilighetene fortsatt ikke fungerer helt som de skal. Per i dag fungerer glassdørene i vår leilighet ok.

Ved kjøp ble kjøkkeninnredning og parkett oppgradert fra standard innredning.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for salger 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 49-000598

51

Side 5



Egenerklærings skjema

|                          |            |                |            |
|--------------------------|------------|----------------|------------|
| Name                     | Date       | Name           | Date       |
| Heidi Ødegaard Dølbakken | 2026-08-07 | Jo Dølbakken   | 2026-08-07 |
| Identification           |            | Identification |            |
| Heidi Ødegaard Dølbakken |            | Jo Dølbakken   |            |

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



Leilighet

Jarlsøveien 72 G, 3124 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

# gnr. 162, bnr. 31, snr. 18

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 69 m²

Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 15278-2052

Eiendomsverdi ref nr: LD2158

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Oppdragsnr.: 15278-2052      Befaringsdato: 14.08.2026      Side: 2 av 13

53





## 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 stikprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler 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 ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler 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 • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med bolifunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støtterur • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpere slik som hvtetarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-2052 Befaringsdato: 14.08.2026 Side: 3 av 13



## 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.

**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.

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt 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.

**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

**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

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i lavblokk oppført i betong, mur og tre i 2020/-21. Leiligheten disponerer en sportsbod samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller. Adkomst til biloppstillingsplass/kjeller via felles kjøreport samt via intern trapp og/eller heis.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn mot bad/våtsoner. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår 2021.

### Leilighet - Byggeår: 2021

**UTVENDIG**  
Vinduer i tre.  
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.  
Innglasset veranda i betong, tre og glass.

**INNVEDIG**  
Gulvoverflater med parkett.  
Vegger og himling har malte plater. LAG EN FORUTSETNING OM AT DETTE IKKE VURDERT  
Etasjeskille i betong.  
Bygget er utført med betongdekke og ventilert garasjerom under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

**VÅTROM**  
Bad/wc/vaskerom:  
Fliser på gulv og vegg. Placet/malt tak.  
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.  
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

**KJØKKEN**  
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør av plast.  
Det kan ikke utelukkes at deler av innvendige vannledninger kan være i annen utførelse enn nevnt her.  
Det er balansert ventilasjon.  
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.  
Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.  
Boligen har røykvarsler, sprinkleranlegg og håndslukkeapparat.

**Arealer**

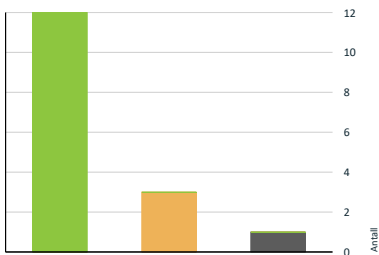
**Forutsetninger og vedlegg**

Oppdragsnr.: 15278-2052 Befaringsdato: 14.08.2026 Side: 5 av 13



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået - etasjeskiller m.fl.

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

### Oppsummering av avvik

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

| Leilighet                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>                                                                  |
| <b>Våtrom &gt; 1. Etasje &gt; Bad/wc/vaskerom &gt; Tiliggende konstruksjoner våtrom</b> <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>                                                                             |
| <b>Tekniske installasjoner &gt; Innvendige vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a>                            |
| <b>Våtrom &gt; 1. Etasje &gt; Bad/wc/vaskerom &gt; Sanitærutstyr og innredning</b> <a href="#">Gå til side</a>      |
| <b>Kjøkken &gt; 1. Etasje &gt; Kjøkken &gt; Avtrekk</b> <a href="#">Gå til side</a>                                 |

Oppdragsnr.: 15278-2052 Befaringsdato: 14.08.2026 Side: 6 av 13



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

|                            |                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggeår</b><br>2021     | <b>Kommentar</b><br>I flg. midlertidig brukstillatelse/ferdigattest |
| <b>Anvendelse</b><br>Bolig |                                                                     |

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**  
Vinduer i tre.

Årstall: 2020      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TO 1 Ytterdører

**Beskrivelse**  
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2020      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**  
Innglasset veranda i betong, tre og glass.

### INNENDIG

#### Overflater - gulv

**Beskrivelse**  
Dette sjekkpunktet er ikke obligatorisk for andre rom enn våtrom, eventuelt kjøkken og rom under terreng ihtt forskriften til Avhendingslova.

#### Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**  
Dette sjekkpunktet er ikke obligatorisk for andre rom enn våtrom, eventuelt kjøkken og rom under terreng ihtt forskriften til Avhendingslova.

#### TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**  
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.

Etasjeskille i betong.

Målt høydeforskjell/planavvik i stue og soverom vest med lokalt og totalt planavik mindre enn ca 15 mm

Målt nivåforskjell mellom entre og stue på ca 15 mm.

Gliper under diverse gulvlister (ca 5 mm og/eller mindre).

Målingene er utført med laser i to tilfeldig/relevante rom i etasje. Det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

#### Radon

**Beskrivelse**  
Bygget er utført med betongdekke og ventilert garasjerom under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**  
Bad/wc/vaskerom:  
Fliser på gulv og vegg. Placet/malt tak.  
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.  
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**  
Dokumentasjon for våtrom som eget særskilt punkt er ikke en del av kravet etter forskriften til Avhendingslova.

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TO 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**  
Fliser på vegg. Placet/malt tak.

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TO 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**  
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TO 1 Vannnett sjikt, membran og sluk

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Vannette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vannnett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning, som for eksempel en spalte i veggen under toalettet, for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen.
- Den innbygde sisternen har imidlertid sealingbag i iht. dokumentasjon fra utbygger.
- Det er ikke påvist avstengningsventil på vanntilførsel til toalettet.
- Avviket gis med bakgrunn i at NS3600 setter krav til avstengningsventil til toalettet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Avviket gis med bakgrunn i at NS3600 setter krav til synlig lekkasjespalte i tilknytning til innbygd sisterne.- Det bør monteres avstengningsventil på vanntilførselen til toalettet for å muliggjøre rask avstengning ved eventuell lekkasje eller behov for vedlikehold.

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**  
Våtrommet har balansert ventilasjon.

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**  
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende rom og inn mot bad. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i det mest fuktsatte området), da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Dusjhørnet vender mot fellesareal og annen boenhet, noe som begrenser muligheten for inspeksjon fra denne siden.

Det er derfor ikke utført fullstendig inspeksjon av tilliggende konstruksjoner i det mest fuktsatte området.

#### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fuktskader, da det ikke er utført fullstendig inspeksjon av de mest fuktsatte områdene.
- Konsekvensen av begrenset inspeksjon er økt usikkerhet rundt tilstanden til konstruksjonene, og det kan foreligge skjulte fuktskader som ikke er avdekket.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**  
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

**Beskrivelse**  
Det er kjøkkenventilator med kulfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kulfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Avviket gis med bakgrunn i at NS3600 setter krav til forsert avtrekk (ikke omluft eller kulfilter) fra kokesonen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**  
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Vannledningene er merket med tuss i samleskapet, noe som ikke er i henhold til anbefalte merkingsskrav.
- Avviket er vurdert i henhold til NS 3600 og fastsettelse av tilstandsgrader.

#### Konsekvens/tiltak

- Vannledningene bør merkes i henhold til gjeldende krav.

#### TO 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**  
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere. Det kan ikke utelukkes at deler av innvendige vannledninger kan være i annen utførelse enn nevnt her.

#### TO 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

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

**Beskrivelse**  
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

#### 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. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

#### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**  
Boligen har røykvarslere, sprinkleranlegg og håndslukkeapparat.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

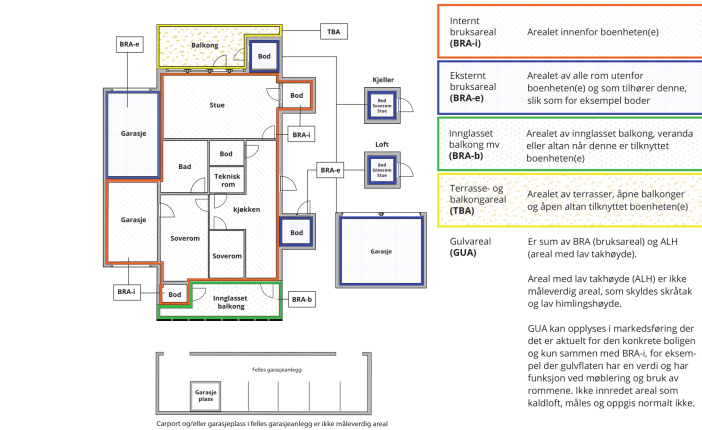
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**  
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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,ømningsvei og lysforhold som må være opplyst. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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



## Arealer

| Leilighet |                            |                             |                            |     |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|
| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM |
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |
| Kjeller   |                            | 7                           |                            | 7   |
| 1. Etasje | 69                         | 2                           | 23                         | 94  |
| SUM       | 69                         | 9                           | 23                         |     |
| SUM BRA   | 101                        |                             |                            |     |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                                                                   | Sportsbod                   |                            |
| 1. Etasje | Entré, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, teknisk rom/bod | Bod (utv)                   | Innglasset veranda         |

### Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

### 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: I forbindelse med test av sprinkleranlegg i 2025 ble det i etterkant påvist en liten lekkasje (se selgers egenerklæring). Dette ble i flg. selger utbedret straks etter at dette ble oppdaget.  
Selger opplyser videre at det i 2026 har blitt utført service på ventilasjonsanlegget.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring  |              |               |  |
|-----------|--------------|---------------|--|
| Dato      | Til stede    | Rolle         |  |
| 14.8.2026 | Tore Rønning | Takstingeniør |  |

| Matrikkeldata                          |      |      |      |      |       |                       |               |
|----------------------------------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| Kommune                                | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
| 3905 TØNSBERG                          | 162  | 31   |      | 18   | 0 m²  | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| Adresse                                |      |      |      |      |       |                       |               |
| Jarlsøveien 72 G                       |      |      |      |      |       |                       |               |
| Hjemmelshaver                          |      |      |      |      |       |                       |               |
| Dølbakken Heidi Ødegaard, Dølbakken Jo |      |      |      |      |       |                       |               |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter              |            |                      |  |             |         |
|-------------------------|------------|----------------------|--|-------------|---------|
| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar            |  | Status      | Vedlagt |
| Egenerklæring           | 07.08.2026 |                      |  | Gjennomgått | Nei     |
| Tegninger               | 30.11.2018 |                      |  | Gjennomgått | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 08.07.2021 | Gjelder ferdigattest |  | Gjennomgått | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.08.2026 |           |

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

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

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

### Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

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

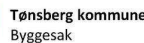
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

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





JplID: 21/105602

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

**Dato**  
08.07.2021

**Underskrift**  
Hanne Tuftes Rennesund  
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,  
i henhold til interne rutiner.*

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

**Bugzilla number:** 3000731080

Bruksenhets: Jarlsøveien 73A: H0101 H0201 H0102 H0202

**Bruksenhett:** 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

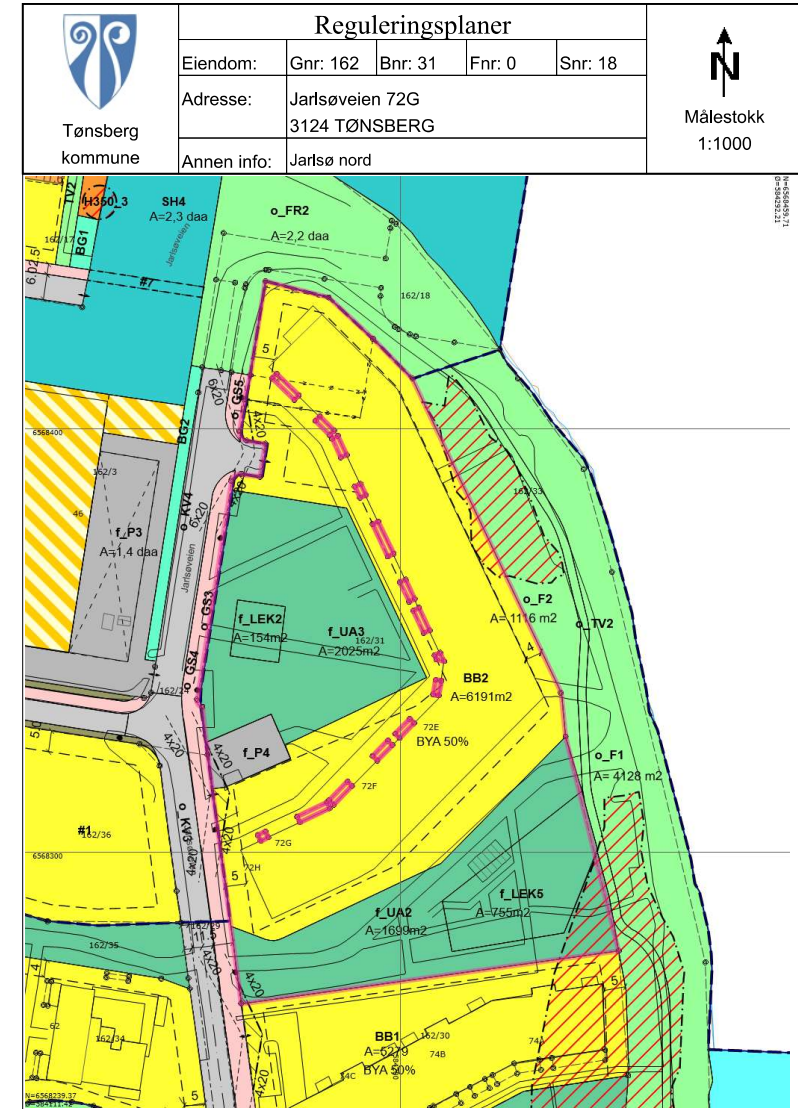
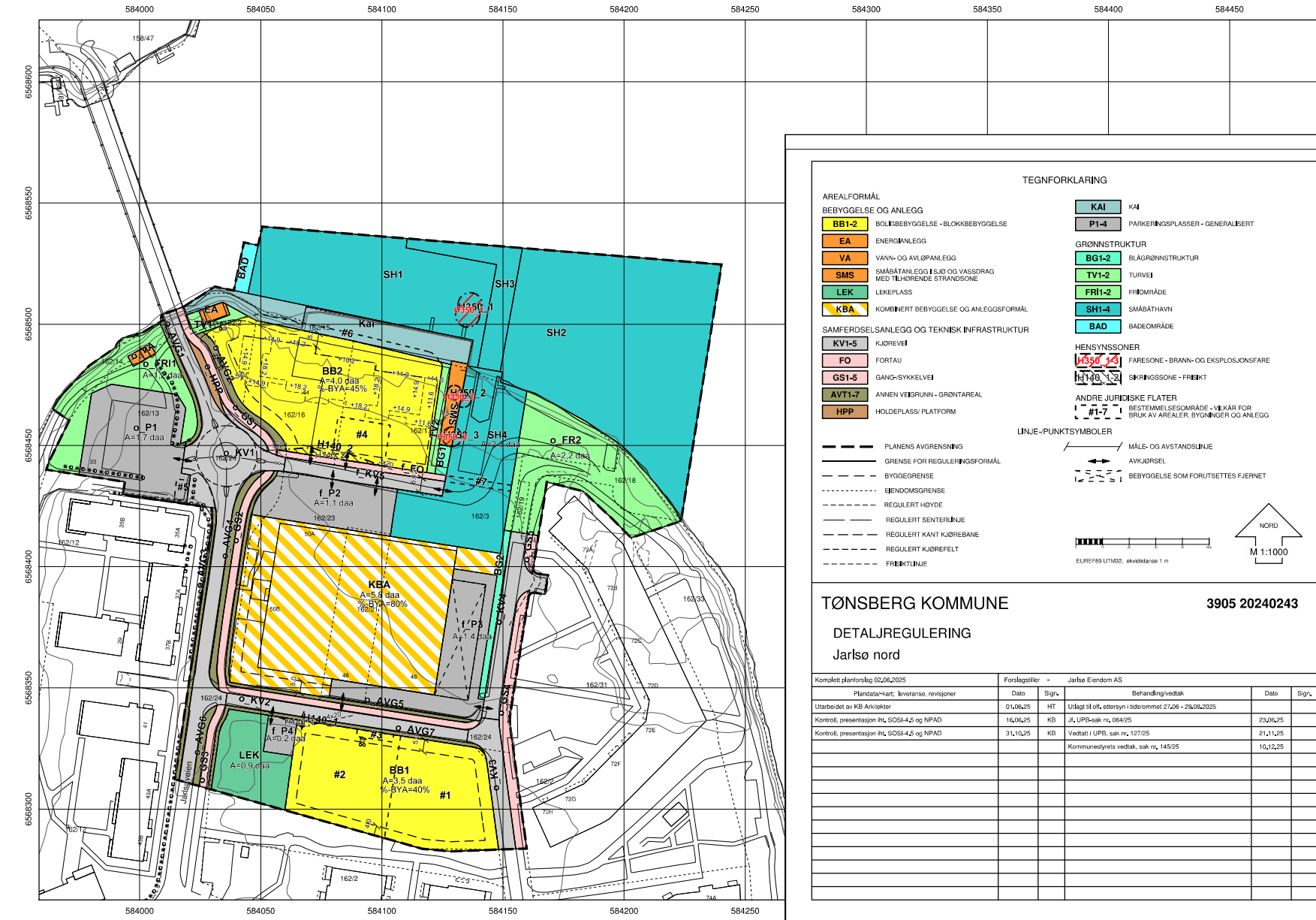
Arkivsaksnummer: 20/7619 og 18/13386

|                |             |                                |
|----------------|-------------|--------------------------------|
| Vedtaksnummer: | UBA 020/19  | Rammetilsettelse               |
|                | DFUB 576/19 | Ilgangsettingstillatelse nr. 1 |
|                | DPB 111/20  | Ilgangsettingstillatelse nr. 2 |
|                | DPB 1306/20 | Ilgangsettingstillatelse nr. 3 |
|                | DPB 376/21  | Midlertidig brukstillatelse    |
|                | DPB 1008/21 | Ferdigattest                   |

**Gjennomføringsplan:**    Versjon 10    25.06.2021

1





05.08.2026 19:47:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

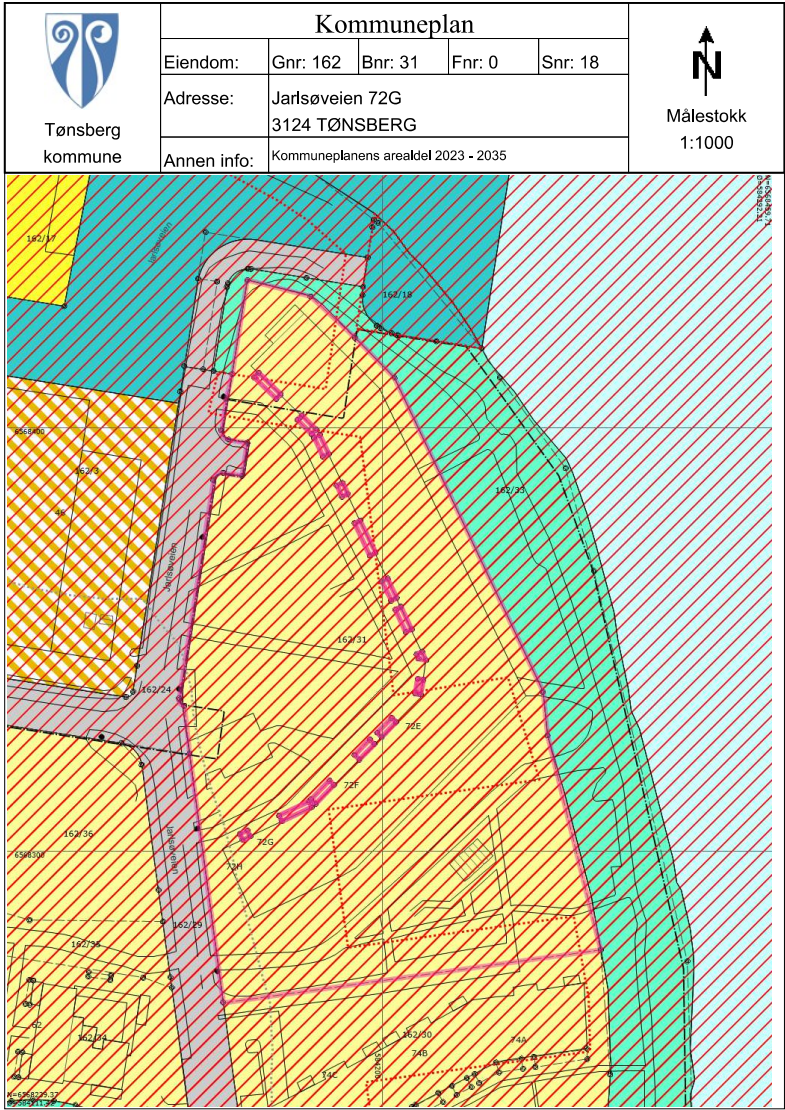
Side 1 av 2



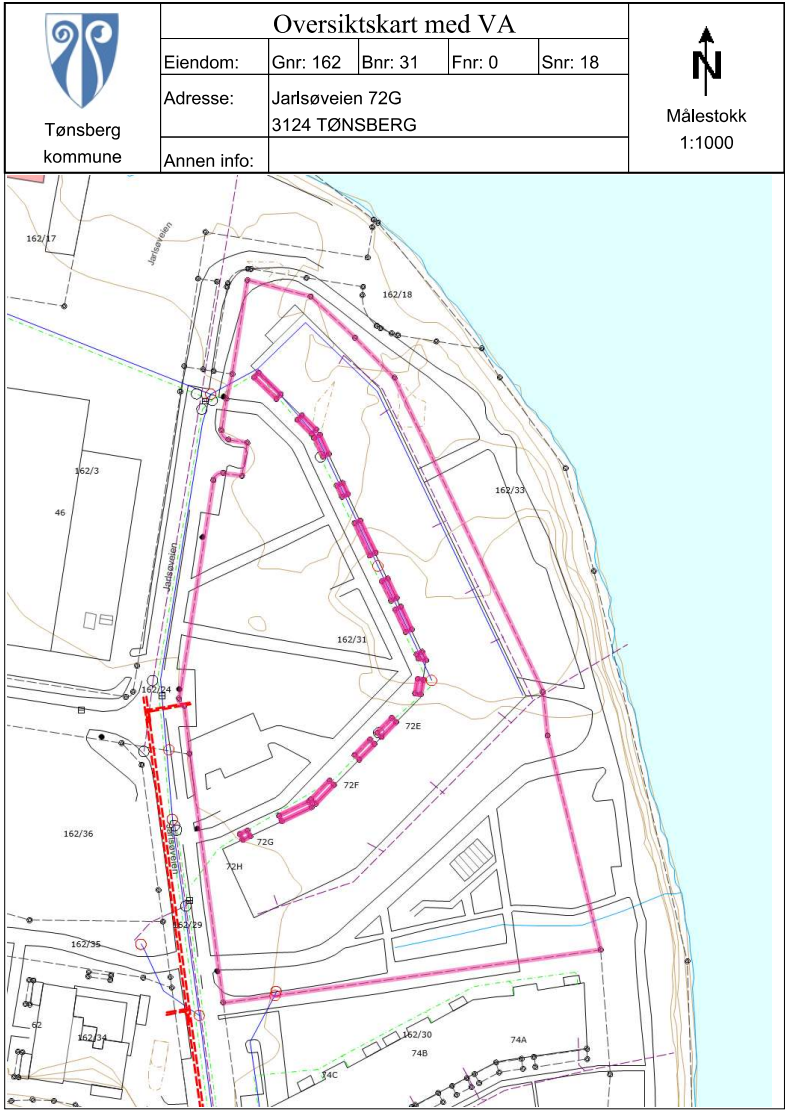
05.08.2026 19:47:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2





| Tegnforklaring                                                                      |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |                                                                                     |



| Tegnforklaring                                                                      |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |                                                                                     |                                                                                     |



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

Deres ref.: 28260276 .      Vår ref.: 1621-1-18      Dato: 06.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:            Sameiet Innseilingen 2  
Organisasjonsnr:        826966742  
Seksjonseier:            Dølbakken, Jo  
Medeier:                Dølbakken, Heidi Ødegaard  
Leilighetsnummer:      18  
Adresse:                Jarløveien 72g, 3124 TØNSBERG  
Seksjonsnummer:        18  
Gnr.                      162  
Bnr.                      31

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8633328.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Næringsseksjon nr. 51 - 82 er privateid. Når p-plass skal skifte eier, plikter selger/megler å sende eierskiftebrev til forretningsfører. Administrasjonskostnader påløper etter gjeldende prislister.  
Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energijavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.  
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk to ganger årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaset kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no/for spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Sameiet består av 50 eierseksjoner (hoveddelen). Til hver boligsesjon medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og en (sports)bod (tilleggsdel) i kjeller. I garasjeanlegget er det 33 ekstra parkeringsplasser (næringsdel). Sameiet har tv/data fra OpenNet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 744,00,-  
Herav:

|                                |                                     |                         |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Felleskostnader<br>TV/Bredbånd | Pr. dags dato<br>2 495,00<br>249,00 | Evt. fremtidig endring: |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|

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

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

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 028,-  |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 0,-      |
| Annen formue:                    | 22 976,- |
| Gjeld:                           | 0,-      |

Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:  
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:  
Ved ytterligere spørsmål angående fellessgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Rundhaug pr. e-post: [gro.rundhaug@obos.no](mailto:gro.rundhaug@obos.no) eller telefon: 33 30 94 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Johannessen, e-post: [innseilingen-2@styreromet.no](mailto:innseilingen-2@styreromet.no)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAMEIET INNSEILINGEN 2

ORG. NR.

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 Jarløv 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 Jarløv 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, Jarløveien 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 frammetaliste 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 vedkomende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Årsmøtet finner signatur.

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 slutført, 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 utløst 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 Jarlso. 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 godkjenning.

7. Avslutning

Styret takker for en løpende og god kontakt med beboerne. Ikke minst den fleksibilitet og hjelpsomhet i forbindelse med installering av vannmålere 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<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|----------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTÆKTER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| 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           |
| <b>SUM DRIFTSINNTÆKTER</b> |      | <b>2 350 040</b> | <b>2 415 952</b> | <b>2 333 000</b> | <b>2 757 000</b> |

|                            |    |                   |                   |                   |                   |
|----------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>    |    |                   |                   |                   |                   |
| 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          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b> |    | <b>-2 413 781</b> | <b>-1 957 487</b> | <b>-2 192 500</b> | <b>-2 680 330</b> |

|                       |                |                |                |               |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> | <b>-63 741</b> | <b>458 465</b> | <b>140 500</b> | <b>76 670</b> |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|

|                                    |    |               |               |               |               |
|------------------------------------|----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:</b> |    |               |               |               |               |
| Finansinntekter                    | 10 | 75 410        | 47 980        | 25 000        | 25 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |    | <b>75 410</b> | <b>47 980</b> | <b>25 000</b> | <b>25 000</b> |

|                    |               |                |                |                |
|--------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ÅRSRESULTAT</b> | <b>11 670</b> | <b>506 445</b> | <b>165 500</b> | <b>101 670</b> |
|--------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|

|                           |        |         |  |  |
|---------------------------|--------|---------|--|--|
| Overføringer:             |        |         |  |  |
| Til opptjent egenkapital: | 11 670 | 506 445 |  |  |

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

BALANSE

|                           | Note | 2025          | 2024          |
|---------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>          |      |               |               |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>      |      |               |               |
| Andre varige driftsmidler | 11   | 20 235        | 40 470        |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>  |      | <b>20 235</b> | <b>40 470</b> |

|                                           |  |                  |                  |
|-------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |  |                  |                  |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |  | 578              | 9 961            |
| Forskuddsbetalte kostnader                |  | 51 005           | 85 810           |
| Driftskonto OBOS-banken                   |  | 92 214           | 186 408          |
| Innestående i andre banker                |  | 0                | 3 231            |
| Sparekonto OBOS-banken                    |  | 1 789 407        | 1 515 197        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |  | <b>1 933 204</b> | <b>1 800 608</b> |

|                      |                  |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> | <b>1 953 439</b> | <b>1 841 078</b> |
|----------------------|------------------|------------------|

EGENKAPITAL OG GJELD

|                        |                  |                  |  |
|------------------------|------------------|------------------|--|
| <b>EGENKAPITAL</b>     |                  |                  |  |
| Opptjent egenkapital   | 1 706 343        | 1 694 674        |  |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b> | <b>1 706 343</b> | <b>1 694 674</b> |  |

GJELD

|                                  |    |                |                |
|----------------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |    |                |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |    | 41 075         | 43 791         |
| Leverandørgjeld                  |    | 155 647        | 76 674         |
| Energjavregning                  | 12 | 50 374         | 25 939         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |    | <b>247 096</b> | <b>146 404</b> |

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>1 953 439</b> | <b>1 841 078</b> |
|---------------------------------|------------------|------------------|

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Tønsberg, 10.2.2026  
Styret i Sameiet Innseilingen 2

Tor Johannessen  
Kjristin Elisa Holte Haug  
Karl Henry De Lange  
Marit Sæthern



VEDTEKTER

for

Sameiet Innselling 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 Innselling 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 seksjoneringsøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon 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 kontaktninformasjon.

(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 seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider 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/gjerd, 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 beplantning, 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 hovedledningsnett, sikringskapet, 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 tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(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 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, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige 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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 besluttet 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 ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven 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. Valgkomiteen 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 styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### 8-5 Inhabilitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar (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 stede 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 optelling 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 optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

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, besluttet 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet** Ingen kan delta i en avstemning om

- 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 bebyggd eller planlagt bebyggd 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.







**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i ersekssjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke den bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrinnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunnneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller inngangsettstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller skenadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles utoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Jeg/men/skriver(n)e erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av brukenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 07.01.2021 | Innsenderen: *Toril Øiestrand*

### 8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvissjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at bolizeksjonens opplyfter kravene til å være selvstendige bønneheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrkikellen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieindeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

[illegible]

**11. Kommunens saksbehandling**

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): |                                                                                       |                                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Kommunens nr.                                                                     | Kommunens navn                                                                        | Gårdnr.                                                                               | Bruksnr. |
| 3803                                                                              | TØNSBERG                                                                              | 162                                                                                   | 31       |
| Dato                                                                              | Underskrift                                                                           | Stempel                                                                               |          |
| 05/03-21                                                                          |  |  |          |

Dato 07.01.21 Innsenderens underskrift Toril Fjortland

**4. Spknaad (ønsket opdeling av elendommen), forsettelse.**

Elendommen såstopp oppdelte i eiarskapsjoner slik det framgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjonsnummer |         |               |                | Seksjonens formal                                 |         |               |                | Sameiebrøk (teiler)                                                                                                                     |         |               |                | Tilleggsareal                                                      |         |               |                |
|----------------|---------|---------------|----------------|---------------------------------------------------|---------|---------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|---------|---------------|----------------|
|                |         |               |                | B = skatteeksjon (inntatter også fristidstillegg) |         |               |                | Hver skatteur til teileren til seksjonen. Næstetter skriver du navnet, som vil være summen av teilerne til samtlige seksjoner i sameiet |         |               |                | Sylt til denne skottenen til seksjonen skal ha tilleggareal        |         |               |                |
|                |         |               |                | M = næringsseksjon                                |         |               |                |                                                                                                                                         |         |               |                | B = tilleggareal i bygning                                         |         |               |                |
|                |         |               |                | SB = sameieeksjon bolig                           |         |               |                |                                                                                                                                         |         |               |                | C = tilleggareal i grunn (krever oppmålingsforretning)             |         |               |                |
|                |         |               |                | SB = sameieeksjon næring                          |         |               |                |                                                                                                                                         |         |               |                | BG = tilleggareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |         |               |                |
| S.nr           | For-mål | Brøk (teiler) | Tilleggs-areal | S.nr                                              | For-mål | Brøk (teiler) | Tilleggs-areal | S.nr                                                                                                                                    | For-mål | Brøk (teiler) | Tilleggs-areal | S.nr                                                               | For-mål | Brøk (teiler) | Tilleggs-areal |
| 61             | N       | 1             |                | 84                                                |         |               | 109            |                                                                                                                                         |         | 133           |                |                                                                    |         | 147           |                |
| 62             | N       | 1             |                | 86                                                |         |               | 110            |                                                                                                                                         |         | 134           |                |                                                                    |         | 158           |                |
| 63             | N       | 1             |                | 87                                                |         |               | 111            |                                                                                                                                         |         | 135           |                |                                                                    |         | 159           |                |
| 64             | N       | 1             |                | 88                                                |         |               | 112            |                                                                                                                                         |         | 136           |                |                                                                    |         | 160           |                |
| 65             | N       | 1             |                | 89                                                |         |               | 113            |                                                                                                                                         |         | 137           |                |                                                                    |         | 161           |                |
| 66             | N       | 1             |                | 90                                                |         |               | 114            |                                                                                                                                         |         | 138           |                |                                                                    |         | 162           |                |
| 67             | N       | 1             |                | 91                                                |         |               | 115            |                                                                                                                                         |         | 139           |                |                                                                    |         | 163           |                |
| 68             | N       | 1             |                | 92                                                |         |               | 116            |                                                                                                                                         |         | 140           |                |                                                                    |         | 164           |                |
| 69             | N       | 1             |                | 93                                                |         |               | 117            |                                                                                                                                         |         | 141           |                |                                                                    |         | 165           |                |
| 70             | N       | 1             |                | 94                                                |         |               | 118            |                                                                                                                                         |         | 142           |                |                                                                    |         | 166           |                |
| 71             | N       | 1             |                | 95                                                |         |               | 119            |                                                                                                                                         |         | 143           |                |                                                                    |         | 167           |                |
| 72             | N       | 1             |                | 96                                                |         |               | 120            |                                                                                                                                         |         | 144           |                |                                                                    |         | 168           |                |
| 73             | N       | 1             |                | 97                                                |         |               | 121            |                                                                                                                                         |         | 145           |                |                                                                    |         | 169           |                |
| 74             | N       | 1             |                | 98                                                |         |               | 122            |                                                                                                                                         |         | 146           |                |                                                                    |         | 170           |                |
| 75             | N       | 1             |                | 99                                                |         |               | 123            |                                                                                                                                         |         | 147           |                |                                                                    |         | 171           |                |
| 76             | N       | 1             |                | 100                                               |         |               | 124            |                                                                                                                                         |         | 148           |                |                                                                    |         | 172           |                |
| 77             | N       | 1             |                | 101                                               |         |               | 125            |                                                                                                                                         |         | 149           |                |                                                                    |         | 173           |                |
| 78             | N       | 1             |                | 102                                               |         |               | 126            |                                                                                                                                         |         | 150           |                |                                                                    |         | 174           |                |
| 79             | N       | 1             |                | 103                                               |         |               | 127            |                                                                                                                                         |         | 151           |                |                                                                    |         | 175           |                |
| 80             | N       | 1             |                | 104                                               |         |               | 128            |                                                                                                                                         |         | 152           |                |                                                                    |         | 176           |                |
| 81             | N       | 1             |                | 105                                               |         |               | 129            |                                                                                                                                         |         | 153           |                |                                                                    |         | 177           |                |
| 82             | N       | 1             |                | 106                                               |         |               | 130            |                                                                                                                                         |         | 154           |                |                                                                    |         | 178           |                |
| 83             |         |               |                | 107                                               |         |               | 131            |                                                                                                                                         |         | 155           |                |                                                                    |         | 179           |                |
| 84             |         |               |                | 108                                               |         |               | 132            |                                                                                                                                         |         | 156           |                |                                                                    |         | 180           |                |

Sum tellere: **6857**      Nevner: **6857**

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| Dato       | Innsenderens underskrift |
| 07.01.2020 | Tore Furund              |

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

Side 4 av 4









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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet 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 byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- 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!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET





BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260276

Adresse: Jarlsøveien 72 G, 3124 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 162, BNR 31, snr 18 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 20.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

