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 garderobeskap, 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 lettvint og godt, med alt tilrettelagt for en behagelig hverdag.































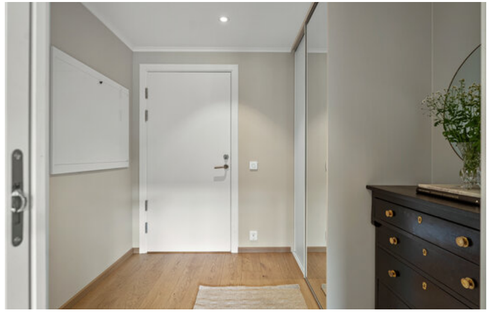















720

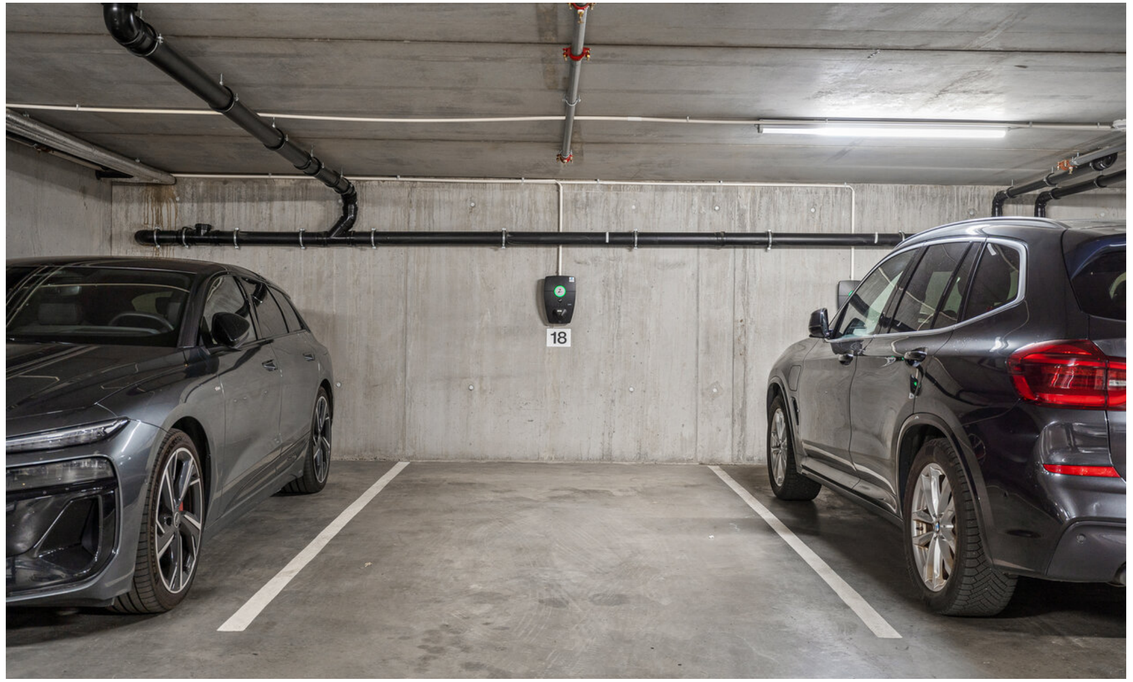









18


18



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 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min

Skoler

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

«Et hyggelig og pent nabolag :-)»

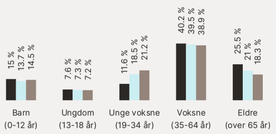
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	6 min 2.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

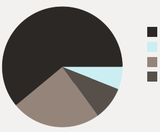
Gateparkering
Lett 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	15 min 1.3 km
Bergsletta Balløkke Ballspill	16 min 1.4 km
Fitnesspoint Jarlsø	3 min
PDL Center Tønsberg	6 min

Boligmasse



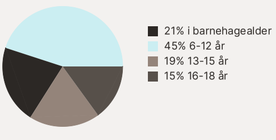
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

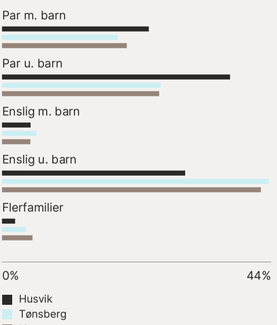
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	8 min
Boots apotek Tolvsrød	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



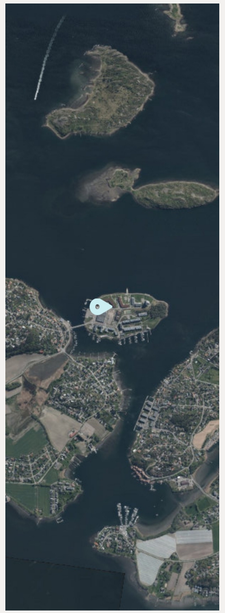
Familiesammensetning

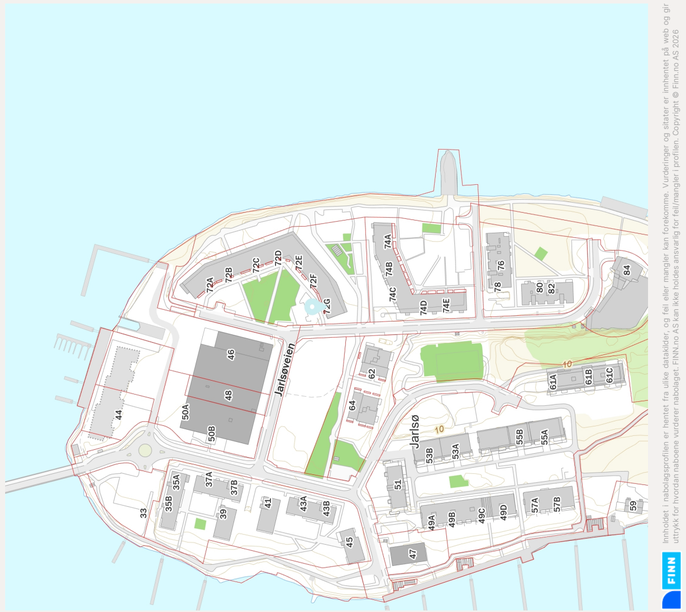


Sivilstand

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

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





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





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.

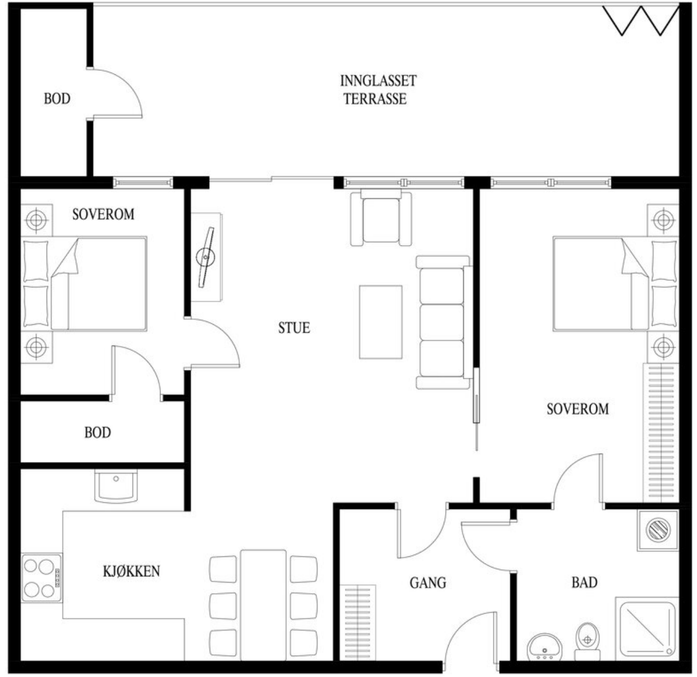
Felles boder for sykler og kajakk.

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. omrokeres 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 ventilert 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 bygningskonstruksjon 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 leilighetene). 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 polisenr. 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 vinduskarmer 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 persienner, parabolantenner 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 ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

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

Vei, vann og avløp
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 konsensjon 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 formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

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

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

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

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

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

holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik 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 forrretningsfører- 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

Gjensidige

Egenerklæring

Jarhøveien 72 G, 3124 TØNSBERG

07 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jarlsøveien 72 G	Jarlsøveien 72 G	

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S NaF.39, 8633328

Informasjon om selger

Selger

Dalbakkos, Heidi Ødegaard

Selger

Dalbakkos, Jo

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble utført test av sprikleinsdeg, 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.

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 oversvømmelse 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 lignende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

Bryn

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Jørlue 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 fellesskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Sameiet er i dialog med Veidekke om reklamasjon på hele byggets utvendige glassfasade (dette er tetrassene, 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 selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49406598

Egenerklæringsskjema

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Jarlsøveien 72 G, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 162, bnr. 31, snr. 18

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og dumpeanlegg • 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller IVerdi (Hjem-IVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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 kjørepport 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.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

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 Gå til side

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 Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

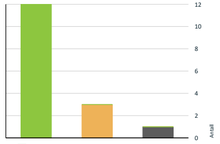
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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: "Deler av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
I flg. midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

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

Beskrivelse
Vinduer i tre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 **Ytterdører**

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Beskrivelse
Innglasset veranda i betong, tre og glass.

INNVENDIG

Overflater - gulv

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

Overflater - vegger og himlinger

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

TG 1 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

Beskrivelse
Etasjeskille i betong.

Målt høydeforskjell/planavvik i stue og soverom vest med lokalt og totalt planavvik 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 etasjen. 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. 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).

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

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Fliser på vegg. Platet/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett 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

TG 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 hht. 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

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende rom og inn mot bad. Fuktkvotemåling (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 fuktutsatte området), da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Dusjhjørnet vender mot fellesareal og annen boenhet, noe som begrenser mulighetene for inspeksjon fra denne siden.

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

Konsekvens/tiltak
- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte 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 fuktutsatte 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

TG 1 **Overflater og innredning**

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsterte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 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 tusj i samleskapet, noe som ikke er i henhold til anbefalte merkingskrav.
Avviket er vurdert i henhold til NS 3600 og fastsettelse av tilstandsgrader.

Konsekvens/tiltak
- Vannledningene bør merkes i henhold til gjeldende krav.

TG 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.

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

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

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

Brannteknisk 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

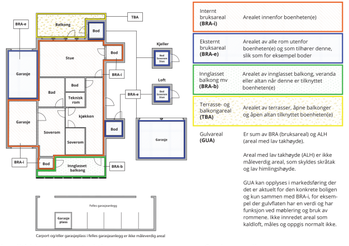
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft med skråtak vil for eksempel bare få registrert måbart 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 ytterveggene.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
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	Sider	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 minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten fremhever 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 byggesaknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak 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. Yttertak 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 overalt.

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Hanne Tufte Rennesund
Direkte telefon:

JpID:	21/105602
Vedtaksdato	**Vedtaksnummer**
08.07.2021	1008/21

Jarlsø Eiendom AS
Jarlsøveien 50
3124 TØNSBERG

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

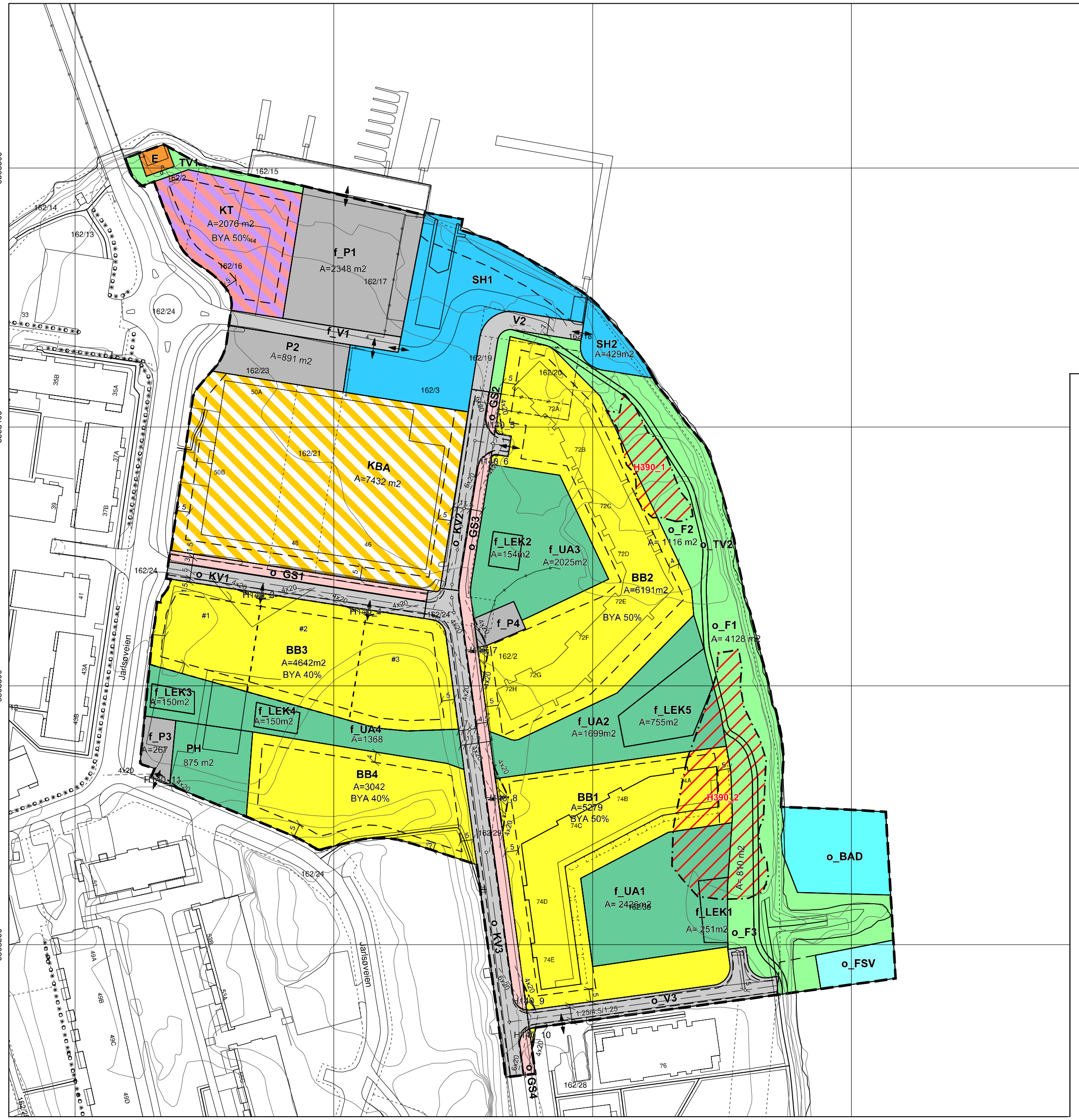
Søker:	Kb Arkitekter AS, Postboks 333 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tiltakshaver:	Jarlsø Eiendom AS, Jarlsøveien 50, 3124 TØNSBERG

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

Bygningsnummer:	3000731989
Bruksenhet:	Jarlsøveien 72A: H0101, H0201, H0102, H0202 Jarlsøveien 72B: H0302, H0102, H0201, H0303, H0101, H0202, H0301 Jarlsøveien 72C: H0202, H0302, H0103, H0203, H0201, H0101, H0102,H0301 Jarlsøveien 72D: H0101, H0201, H0102, H0202, H0203, H0103, H0302,H0301 Jarlsøveien 72E: H0201, H0102, H0103, H0302, H0203, H0301, H0202,H0101 Jarlsøveien 72F: H0201, H0203, H0302, H0103, H0301, H0101, H0102,H0202 Jarlsøveien 72G: H0101, H0202, H0102, H0201, H0203, H0103 Jarlsøveien 72H: H0101
Bygningstype:	Leilighetsbygg – 50 leiligheter
Tiltakstype:	Nybygg
Arkivsaksnummer:	20/7619 og 18/13386
Vedtaksnummer:	UBA 020/19 Rammetillatelse DFUB 576/19 Igangsettingstillatelse nr. 1 DPB 111/20 Igangsettingstillatelse nr. 2 DPB 1306/20 Igangsettingstillatelse nr. 3 DPB 376/21 Midlertidig brukstillatelse DPB 1008/21 Ferdigattest
Gjennomføringsplan:	Versjon 10 25.06.2021

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	08.07.2021	Hanne Tufte Rennesund *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BB1-BB4 BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE
- E ENERGIANLEGG
- UA1-UA4 UTEOPPHOLDSAREAL
- LEK1-LEK5 LEKEPLASS
- PH PARSELLHAGE
- KT KONTOR/ TJENESTEYTING
- KBA KOMB. BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - FORRETNING/ TJENESTEYTING/ NÆRING

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- V1-V3 VEI
- KV1-KV3 KJØREVEI
- GS1-GS4 GANG-/SYKKELVEI
- P1-P4 PARKERINGSPLASSER

GRØNNSTRUKTUR

- F1-F3 FRIOMRÅDE
- TV1,TV2 TURVEI

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- SH1,SH2 SMÅBÅTHAVN
- FSV FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG
- BAD BADEOMRÅDE

HENSYNSSONER

- H390 FARESONE - ANNEN FARE, GRUNNFORURENSNING
- H140 SIKRINGSSONE - FRISIKT

ANDRE JURIDISKE FLATER

- # BESTEMMELSESOMRÅDE - UTFORMING

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL
- PLANLAGT BEBYGGELSE

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD
M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE 0704 20170153

DETALJREGULERING AV JARLSØ, BYGGETRINN 5

Komplett planforslag 05.03.2018 — Forslagstiller - KB Arkitekter

Plandata/-kart: leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av KB Arkitekter	05.03.18		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 20.04. - 04.06.2018		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4,5 og MD-veileder	14.03.18	CDY	Jf. UBA sak nr. 065/18	13.04.18	
Justeringer; bestemmelsesområder #4 og #5 fjernes	10.07.18	CDY	Vedtatt i UBA, sak nr. 167/18	31.08.18	
			Bystyrets behandling i møte den 17.10.2018 utsettes, saken sendes tilbake til UBA		
			Vedtatt i UBA, sak nr. 234/18	26.10.18	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 123/18	07.11.18	
Revisjon jf. bystyrets vedtak av 07.11.2018	09.11.18	CDY			
			Mindre endring vedtatt i UPB-sak nr. 003/21	22.01.21	
Revisjon jf. UPB-vedtak av 22.01.2021	27.01.21	CDY			



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BB1-2 BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE
- EA ENERGIANLEGG
- VA VANN- OG AVLØPANLEGG
- SMS SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
- LEK LEKEPLASS
- KBA KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV1-5 KJØREVEI
- FO FORTAU
- GS1-5 GANG-/SYKKELVEI
- AVT1-7 ANNEN VEIGRUNN - GRØNTAREAL
- HPP HOLDEPLASS/ PLATFORM
- KAI KAI
- P1-4 PARKERINGSPLASSER - GENERALISERT

GRØNNSTRUKTUR

- BG1-2 BLÅGRØNNSTRUKTUR
- TV1-2 TURVEI
- FRI1-2 FRIOMRÅDE
- SH1-4 SMÅBÅTHAVN
- BAD BADEOMRÅDE

HENSYNSSONER

- H350_1-3 FARESONE - BRANN- OG EKSPLOSJONSFARE
- H140_1-2 SIKRINGSSONE - FRISIKT

ANDRE JURIDISKE FLATER

- #1-7 BESTEMMELSESOMRÅDE - VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT HØYDE
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- REGULERT KJØREFELT
- FRISIKTLINJE
- MÅLE- OG AVSTANDSLINJE
- AVKJØRSEL
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD
M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE 3905 20240243

DETALJREGULERING

Jarlsø nord

Komplett planforslag 02.06.2025 — Forslagstiller - Jarlsø Eiendom AS

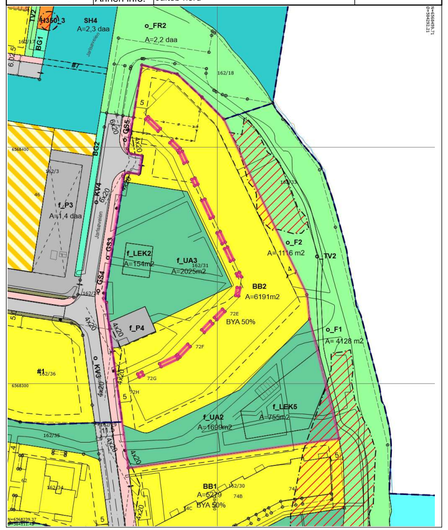
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av KB Arkitekter	01.06.25	HT	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 27.06 - 29.08.2025		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4,5 og NPAD	16.06.25	KB	Jf. UPB-sak nr. 084/25	23.06.25	
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4,5 og NPAD	31.10.25	KB	Vedtatt i UPB, sak nr. 127/25	21.11.25	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 145/25	10.12.25	

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Jarlsøveien 72G 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Jarlsø nord			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

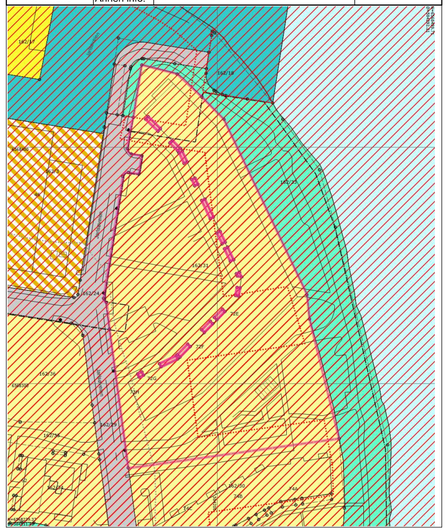
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel
- Eiendomsgrense som skall oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Bestemmelsesområde
- Brann-/eksplosjonsfare
- Annen fare
- Frisikt
- Boligbebyggelse, blokker
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Blågrønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Småbåthavn
- Badeområde
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Jarlsøveien 72G 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

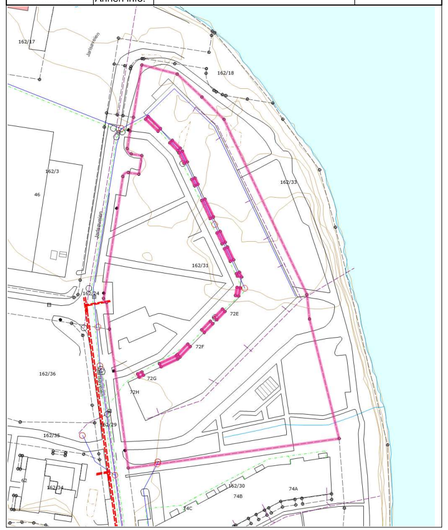
- Strandlinje sjø
- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer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

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Jarlsøveien 72G 3124 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

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:	Dalbakken, Jo
Medeier:	Dalbakken, Heidi Ødegaard
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Jarlsøveien 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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige fellesskostnader 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 prisliste.
Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. 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. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor 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 som alle er boligseksjoner (hoveddelen). Til hver boligseksjon 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:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 495,00	
TV/Bredbånd	249,00	

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Rundhaug pr. e-post: gro.runhaug@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 fremgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Johannessen, e-post: innseilingen-2@styreromment.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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 ber krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORELØPIGE VEDTEKTER
FOR
SAMEIET INNSEILINGEN 2

1 Om sameiet - formål

Sameiets foretaksnavn er Sameiet Innseilingen 2

Sameiet vil bli skilt ut i eget gårds og bruksnummer fra gnr 162, bnr. 2 i Tønsberg kommune med påstående bebyggelse.
Sameiet består av eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i, og er et eierseksjonssameie.

Sameiet består av 50 eierseksjoner som alle er boligseksjoner (hoveddelen). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og en (sports)bod (tilleggsdel) i kjeller.
I garasjeanlegget er det 33 ekstra parkeringsplasser (næringsdel).
Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i hoveddel, tilleggsdel og næringsdel, er å anse som sameiets fellesareal.

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

I tidsrommet fra stiftelsesdato og frem til hele byggetrinnet er ferdigstilt og alle sameierne har overtatt sine eierseksjoner, vil sameiets interesser bli ivaretatt av et interimstyre med tre medlemmer. Interimstyret består av to representanter fra Jarlse Eiendom AS (utbygger) og en beboer. Etter at alle sameierne har overtatt sine seksjoner skal det velges et permanent styre - ref. vedtektenes pkt 8.

2 Rettslig rådighet

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

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

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

Sameier har fri og ubegrenset adgang til helt eller delvis å leie ut sin seksjon. Separat utleie av biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod kan kun skje til andre sameiere. Næringsplasser med eget seksjonsnummer kan kun selges eller leies ut til fysiske eller juridiske personer med tinglyst hjemmel til fast eiendom på Jarlsø.

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

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

Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner, med mindre slik rett følger av eierseksjonsloven.

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.
De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

3 Faktisk rådighet

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

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan med hjemmel i eierseksjonsloven kreve tilgang til tilrettelagt parkeringsplass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4 Vedlikehold

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

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av 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 vinduskarmer og vindusrammer, besørges og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

Utvendige tilbygg, oppsetting av markiser/utvendige persienner, antenner eller andre inngrep i fasaden, kan ikke foretas uten styrets samtykke og nødvendig godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Styret må godkjenne endringen før byggemelding sendes. Hvis det

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

5 Felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til bruksenhetene. Dette omfatter bl.a. utgifter til felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Oppregningen er ikke fullstendig.
Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier skal betale et à konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.
Styret skal årlig utarbeide budsjett for antatte fellesutgifter. Budsjettet kan også omfatte avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

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

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

6 Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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

7 Innkalling til sameiemøte – sameiernes møterett

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

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

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

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles sameierne elektronisk via e-mail, for ordinært sameiermøter med minst 2 ukes frist. Sameiere som ikke er elektronisk tilgjengelig via e-mail eller ikke bruker sin seksjon, kan få innkalling skriftlig. Sameiere som ønsker elektronisk innkalling må meddele sine e-mailadresser / endringer i e-mailadresser skriftlig til styret.

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

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

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

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

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

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

8 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer. I tilfelle det velges 3, skal det i tillegg velges et varamedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Det velges styreleder og nestleder sammen med øvrige medlemmer. Alle medlemmene velges for 1 år av gangen.

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

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

9 Styrets møter og oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

10 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om

forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

11 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Revisor velges av styret. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

12 Mindretallsvern

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

13 Husordensregler

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

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

14 Mislighold

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

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

15 Forholdet til Eierseksjonsloven

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

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

Tønsberg, 12.01.2021
I INTERIMSSTYRET FOR SAMEIET INNSEILINGEN 2

Thomas Lie	Ann-Kristin Frost	Kjell Vidar Berntsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av interimsstyret 12.01.2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søppel
Søppel skal sorteres og plasseres i anviste søppelbeholdere.

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET INNSEILINGEN 2

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tor Johannessen er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Årsmøtet finner signatar.

Forslag til vedtak:
Henning Tangård er valgt.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187500.

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

✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Tormod Andreassen

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

Jarlsøbebeoernes 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 pukpålagte krav. Styret er opptatt av å legge videre plan for vedlikehold og utvikling av både bygning og uteområder og er åpen for gode innspill.

2. Styrets arbeid

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

3. Vedlikehold, oppgraderinger og egenkontroller

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

Lovpålagte årlige kontroller er blitt utført på samme basis som for 2024. Her henleder vi spesielt på brannsikkerhet. Det har gått to brannalarmer, begge har blitt 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 Jarlsø. Skagerak Varme hadde fra 1.01.2024 frem til oktober 2025 glemt å fakturere for ekstra strømbruk grunnet at fjernvarme anlegget ikke leverte nok temperatur på vannet. Ved nærmere gjennomgang viser det seg at vi har et unormalt høyt forbruk. Skagerak Varme bistår oss med undersøkelser. Det er fremsendt en foreløpig reklamasjon til Vito for å få avklart hvor ansvaret for varmetapet ligger.

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

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

7. Avslutning

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

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

10.februar 2026

Styret sameiet Innseilingen 2

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	20 235	40 470
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 235**	**40 470**
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		**1 933 204**	**1 800 608**
SUM EIENDELER		**1 953 439**	**1 841 078**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 706 343	1 694 674
SUM EGENKAPITAL		**1 706 343**	**1 694 674**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 075	43 791
Leverandørgjeld		155 647	76 674
Energiavregning	12	50 374	25 939
SUM KORTSIKTIG GJELD		**247 096**	**146 404**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 953 439**	**1 841 078**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 12. 2. 2026
Styret i Sameiet Innseilingen 2

Tor Johannessen
Kristin Elisa Holte Haug

Karl Henry De Lange

Marit Sæthern

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613254198
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971127767	JARLSØ EIENDOM AS		Jarlsøveien 50, 3124 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3803	162	31

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	162	31	0	1	214 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	2	146 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	3	158 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	4	129 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	5	141 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	6	70 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	7	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	8	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	9	70 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	10	107 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	11	176 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	12	93 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	13	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	14	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	15	93 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	16	155 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	17	115 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja
3803	162	31	0	18	93 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	19	117 / 6857	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 303998 Tinglyst: 12.03.2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fuglesberg

05.03.2021 10.14

Side 1 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	162	31	0	20	214 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	21	146 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	22	158 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	23	129 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	24	141 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	25	70 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	26	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	27	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	28	70 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	29	107 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	30	176 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	31	93 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	32	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	33	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	34	93 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	35	155 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	36	209 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	37	93 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	38	144 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	39	231 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	40	93 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	41	161 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	42	161 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	43	168 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	44	168 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	45	318 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	46	195 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	47	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	48	121 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	49	93 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	50	152 / 6857	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	162	31	0	51	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	52	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei

05.03.2021 10.14

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	162	31	0	53	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	54	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	55	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	56	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	57	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	58	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	59	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	60	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	61	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	62	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	63	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	64	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	65	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	66	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	67	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	68	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	69	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	70	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	71	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	72	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	73	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	74	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	75	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	76	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	77	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	78	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	79	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	80	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	81	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	162	31	0	82	1 / 6857	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

05.03.2021 10.14

Side 3 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

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

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	214	BG	13	B	121	BG	25	B	70	B	37	B	93	B	49	B	93	B
2	B	146	BG	14	B	121	BG	26	B	121	B	38	B	144	B	50	B	152	B
3	B	158	BG	15	B	93	B	27	B	121	B	39	B	231	B	51	N	1	
4	B	129	BG	16	B	155	BG	28	B	70	B	40	B	93	B	52	N	1	
5	B	141	BG	17	B	115	BG	29	B	107	B	41	B	161	B	53	N	1	
6	B	70	B	18	B	93	B	30	B	176	B	42	B	161	B	54	N	1	
7	B	121	BG	19	B	117	BG	31	B	93	B	43	B	168	B	55	N	1	
8	B	121	BG	20	B	214	B	32	B	121	B	44	B	168	B	56	N	1	
9	B	70	B	21	B	146	B	33	B	121	B	45	B	318	B	57	N	1	
10	B	107	BG	22	B	158	B	34	B	93	B	46	B	195	B	58	N	1	
11	B	176	BG	23	B	129	B	35	B	155	B	47	B	121	B	59	N	1	
12	B	93	B	24	B	141	B	36	B	209	B	48	B	121	B	60	N	1	
	Sum tellere:	6857			Nevner =	6857													

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.2021	Toril Øverland

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

Side 1 av 4

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 eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en 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 plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, 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 igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, 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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten 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	Innsenderens underskrift
07.01.2021	Toril Ødland

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

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler 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) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, 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 sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg 6/1-2021	Lisa M. Røgeberg	LISA RØGEBERG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	TØNSBERG	162	31	

Dato	Underskrift	Stempel
05/03-21	[signature]	TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNE... AVD. ...

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.21	Toril Ødland

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

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

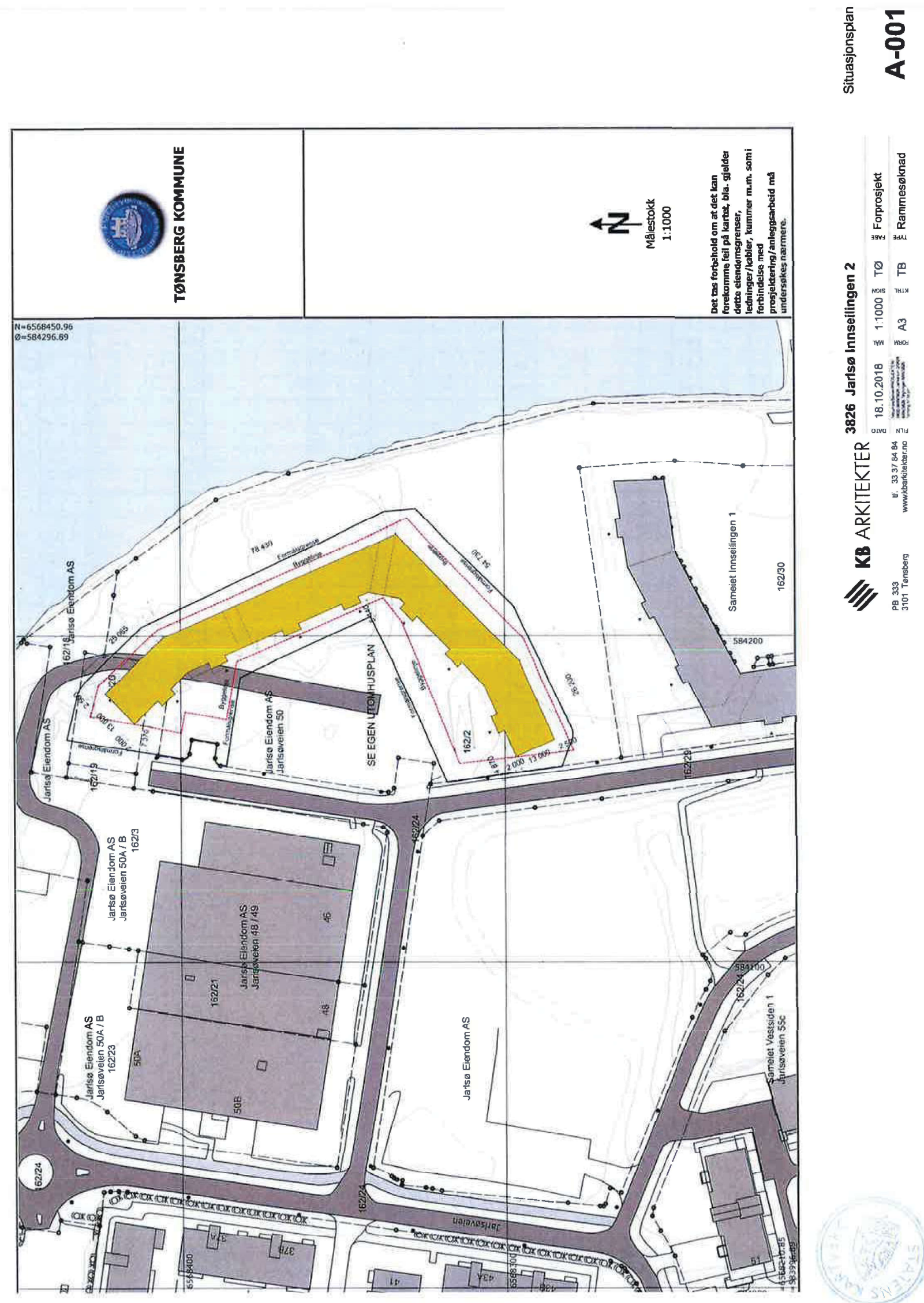
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	1		85				109				133				157			
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	Toril Ødland

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

Side 4 av 4





Egne notater Jarlsøveien 72 G

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig 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 rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som overholdes. Bud inngås med en frist som angitt over for kort tid 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 inngått 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 øvrig ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260276
Adresse: Jarlsøveien 72 G, 3124 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 162, BNR 31, snr 18 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.partners.no