



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

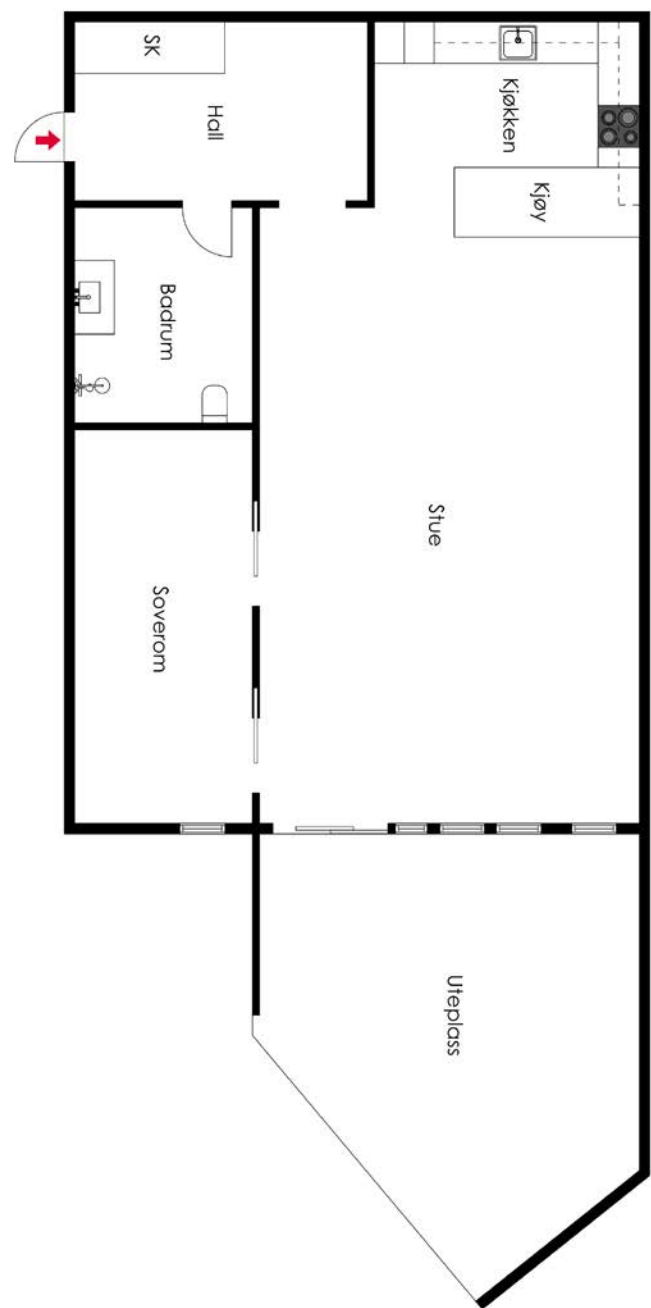
Jarlsøveien 64, 3124 TØNSBERG

Lækker, ny leilighet med super intern beliggenhet. Skjermet uteplass og ettermiddagssol

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Møllegaten 8, 3111 Tønsberg. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 125 990,-
Total ink omk.: Kr 5 115 990,-
Felleskostn.: Kr 3 293,-
Selger: Hegg Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 76/81 m²
Tomtstr.: 4103 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 34
Gnr. 162, bnr. 35
Snr. 19

Oppdragsnr.: 1312240046

Lekker, ny leilighet med super intern beliggenhet. Ettermiddagssol.

Velkommen til Jarlsøveien 64, en moderne leilighet i 1. etasje med skjermet veranda som nyter godt av kveldssolen. Leiligheten tilbyr en romslig stue med åpen kjøkkenløsning og et lekkert helfliset bad med vegghengt toalett og dusjhjørne. Stor skyvedørsgarderobe i gangen gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Vannbåren varme og balansert ventilasjon sikrer et behagelig inneklima året rundt.

Sameiet skiller seg ut med fantastiske fellesfasiliteter:
- takterrasse med imponerende utsikt og gode solforhold,
- treningsrom og spaavdeling med badstue,
- gjesteleilighet tilgjengelig for en symbolsk sum.

Boligen inkluderer en garasjeplass, med mulighet for å kjøpe en ekstra, samt en romslig sportsbod.

Dette er den ideelle boligen for deg som verdsetter kvalitet og komfort i vakre omgivelser.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Bilder	8
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	52
Vedtakter (forløpige)	56
Reguleringsplankart	64
Seksjonering	66
Forbrukerinformasjon	81
Budskjema	82



Om du flytter fra enebolig er det godt å vite at det mye veggplass for plassering av møbler.

Helt ny, lekker leil.

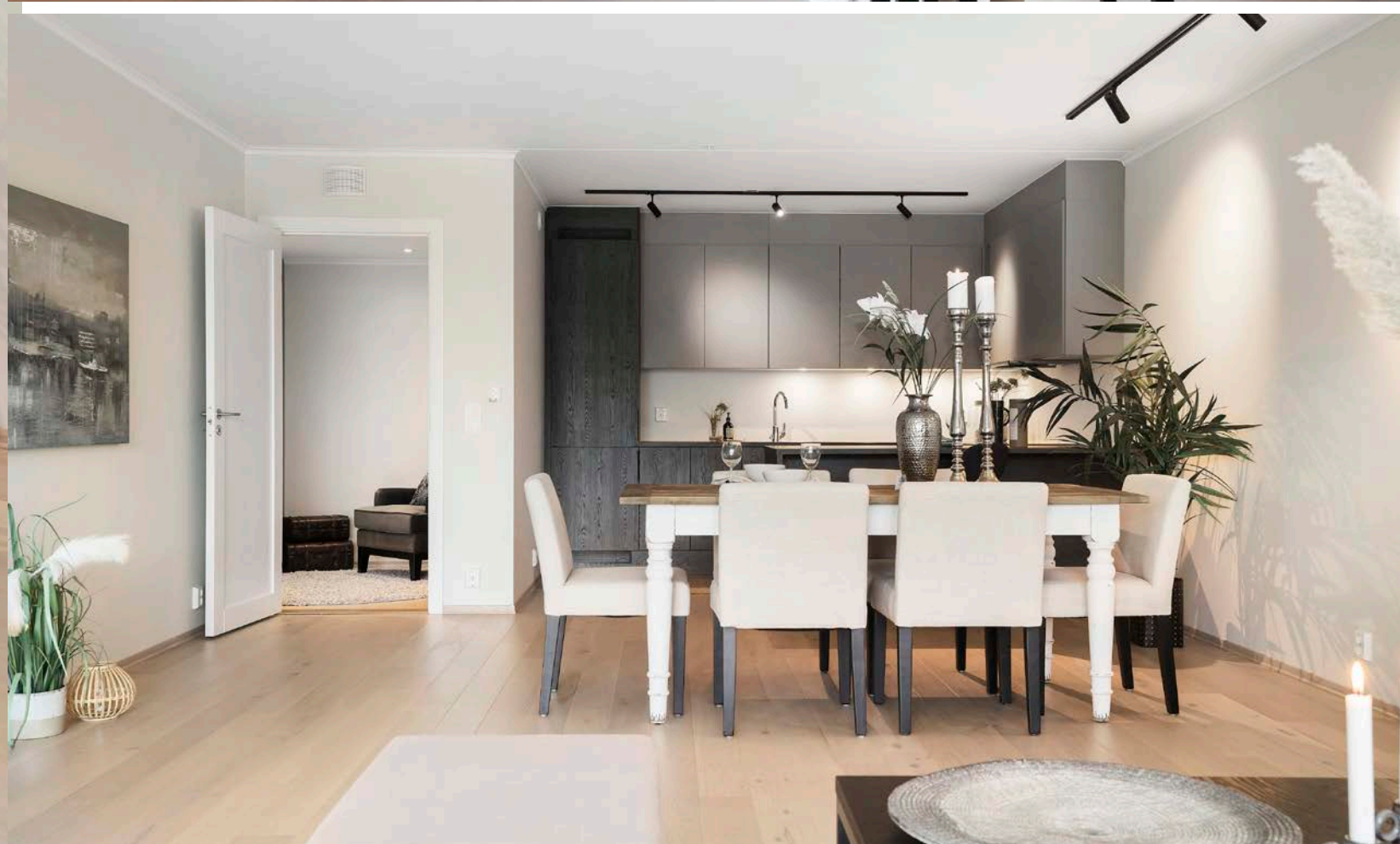
Velkommen til Jarlsøveien 64 – en moderne og stilfull leilighet i første etasje, med en skjermet veranda som gir et privat og fredelig uteområde. Leiligheten har en romslig stue og spisestue med åpen kjøkkenløsning, hvor kjøkkenet er innredet med mørke underskap og lysegrå overskap. Den påkostede kjøkkenviften er designet for å ta minimalt med plass, slik at kjøkkenet fremstår både

funksjonelt og estetisk. Integrerte hvitevarer følger med.

Badet er helfliset med marmormønster og har et vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, og en stilfull innredning med servant i helstøpt benkeplate. Speilet med baklys i LED gir en moderne touch, og det er opplegg for vaskemaskin. Gangen

har en stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass, samt ekstra plass til en stol eller lignende møblering.

Leiligheten har vannbåren varme for en jevn og behagelig temperatur, samt balansert ventilasjon som sørger for et godt innklima. Bygget har også heis for enkel adkomst.



Fin planløsning

Gjennomtenkt planløsning og fine overganger mellom rommene. Leiligheten er på hele 76 kvm og har derfor store, gode rom med plass til garderobeløsninger og forskjellige møbleringer.

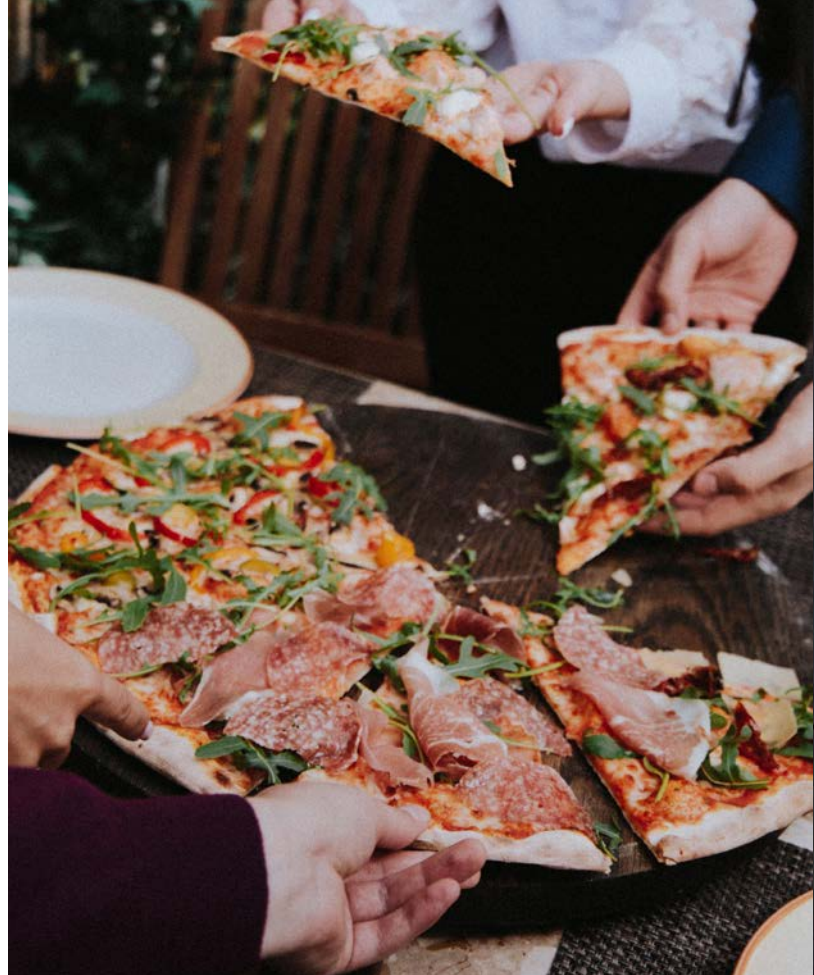
Det er vannbåren varme i alle gulv, forutenom baderommet med varmekabler. Det er lagt opp rikelig med stikkontakter i hele leiligheten.





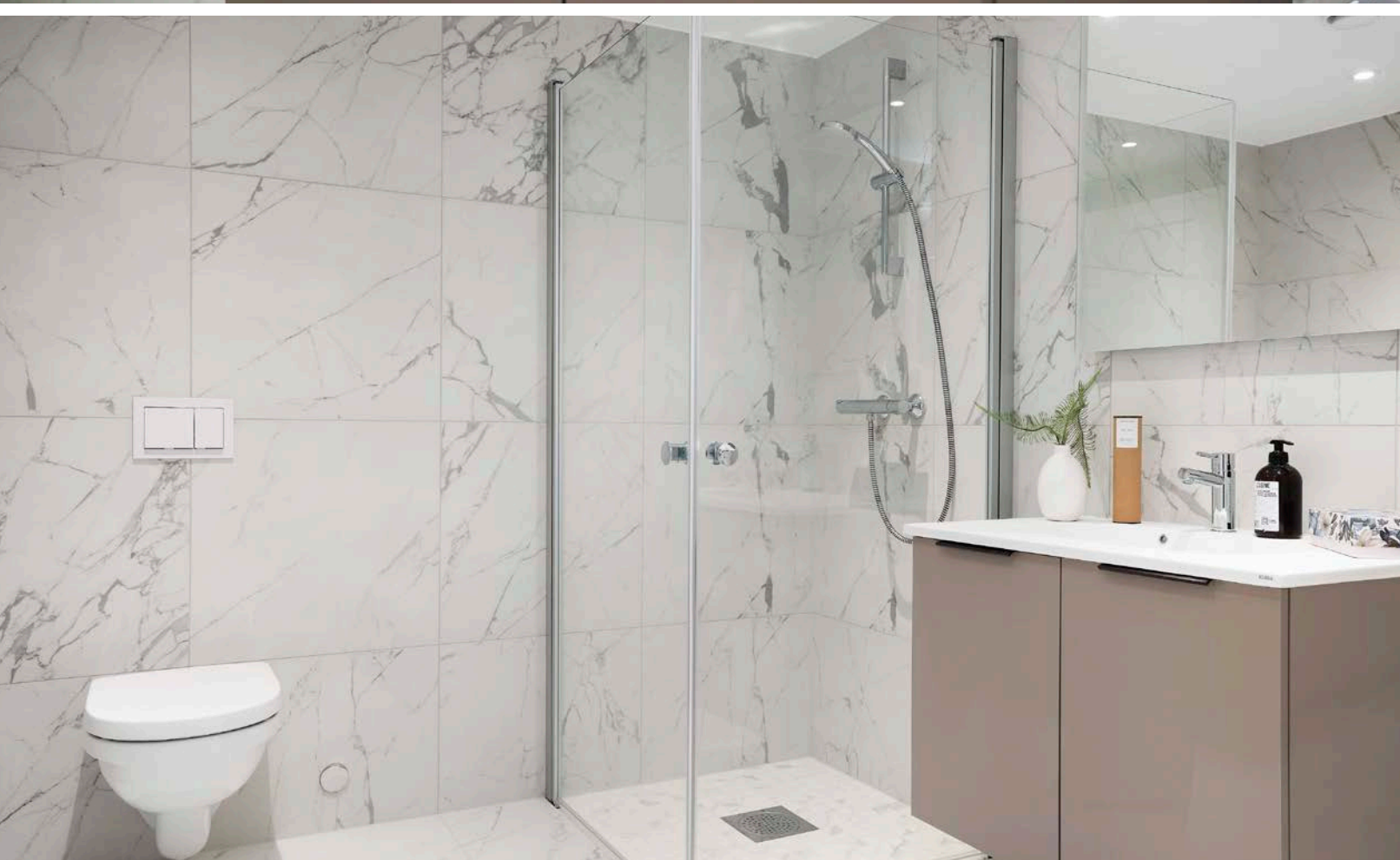
Kjøkkenet har delikate fronter, barløsning ved kjøkkenøyen og integrerte hvitevarer. Kjøkkenviften er oppgradert til en slim

Rom for familien, besøk og matlaging.
Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass,
integreerte hvitevarer og en sosial kjøkkenøy
med barløsning.
Inviter inn til et deilig måltid!



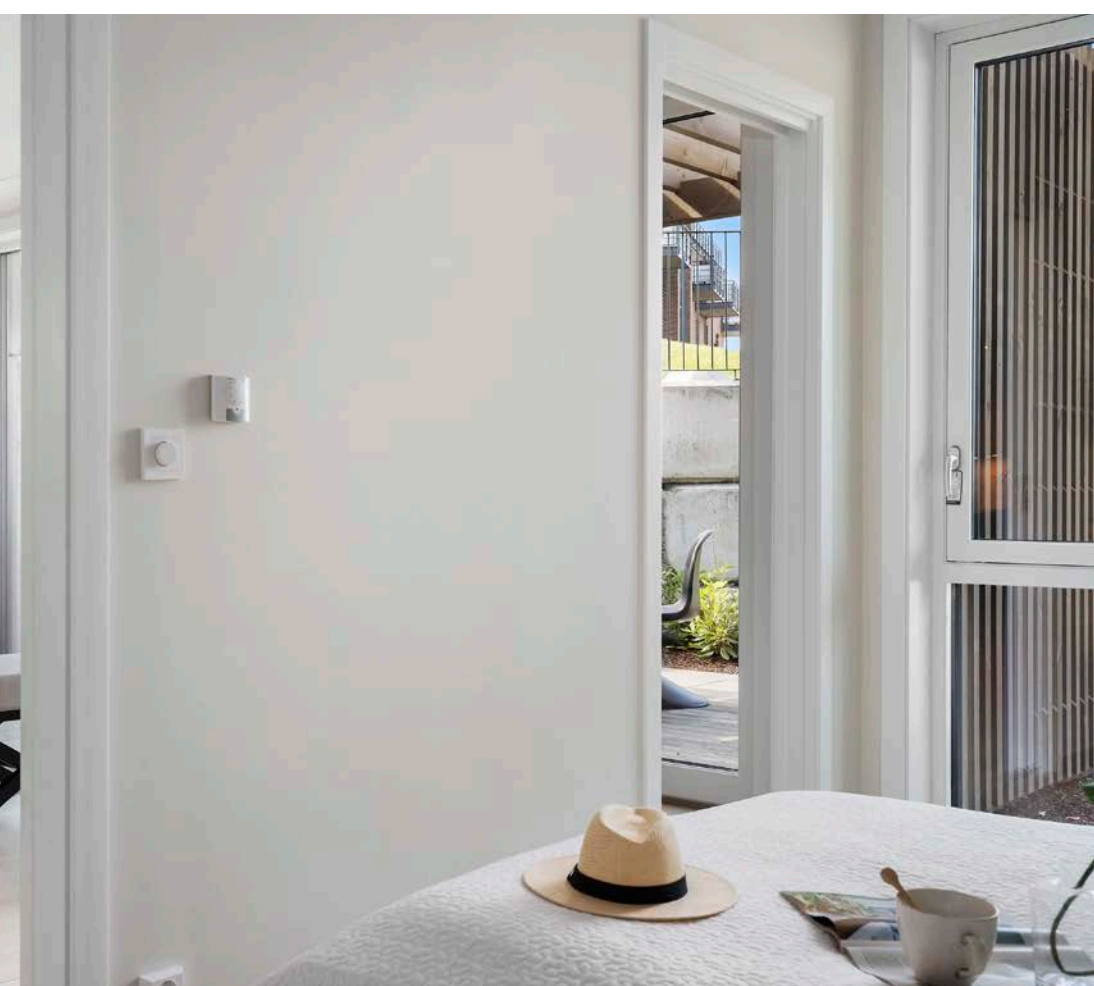


Hele leiligheten harmonerer i farger og materialer. Det delikate badet gjør heller ikke skam på kvalitetene som er valgt.





Stort soverom med to inngangsdører som gjør møbleringen mer spennende. Her kan man sette senga på midten og ha store garderobeskap på hver deres side. Lyse flater, stor vindusflate og spotskinne i tak.





Ved å ta heisen opp i 4.etg er det en stor felles takterrasse. Her er det utstyrt med utekjøkken, benker og blomsterkasser. Utsikt til sjøen og gode solforhold.





Denne leiligheten har en ekstra fin og skjermet uteplass. Det er bygget en flott pergola over uteplassen - perfekt for en vakker klatreplante, eller kanskje druer?





Sameiet har et eksklusivt spaanlegg for beboerne. Her er det boblebad, badstue og dusjløsning. Utgang til en liten terrasse på utsiden for de varmeste dagene. Velutstyrt treningsrom ligger vegg-i-vegg. (Bildet fra badstuen er illustrasjonsbilde)





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

1. etasje

BRA-i: 76 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

1/66 andel i fellesareal på gnr 162, bnr 35.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Parkeringsplass har mål 5,0m x 2,72m.

Romhøyder:

-Stue 2,50m

-kjøkken 2,50m

-Soverom 2,51m

-Bad 2,22m

-Gang/entrè 2,20m

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4103 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt som i stor grad er bebygget. Flotte fellesarealer rundt byggene med hellelagte uteplasser og solide utemøbler. Blomsterbed, plen og beplantning. Det er opparbeidet en flott parsellhage for sameiet for Jarlsøveien 64 og 62. Man kan sette seg på liste for å få tildelt plass i parsellhagen. Det er satt opp drivhus som kan benyttes av alle i sameiet.

Beliggenhet

Jarlsøveien 64 tilbyr en fantastisk beliggenhet på idylliske Jarlsø, hvor vakker kystnatur møter moderne bekvemmeligheter. Dette området er perfekt for både aktive livsstiler og barnefamilier. Her finner du flere lekeplasser som gir barna trygge og morsomme omgivelser å utforske, mens de utendørs treningsapparatene gir voksne muligheten til å holde seg i form uten å måtte dra til treningscenteret. Tennisbanen er et populært samlingspunkt for både nybegynnere og erfarne spillere.

For den som elsker friluftsliv, byr Jarlsø på flotte turstier som slynger seg gjennom naturskjønne omgivelser, og de nærliggende badeplassene, sandstranden og bryggene gir perfekte rammer for en aktiv dag ved sjøen. Enten du ønsker å ta en forfriskende dukkert, fiske, eller bare slappe av med en bok i strandkanten, finner du alt dette like utenfor døren.

Jarlsø har egen kafe, treningscenter, Pust frisør og velvære, samt Spar-butikk med søndagsåpent.

Boligens beliggenhet gir deg det beste av begge verdener; en rolig, fredelig atmosfære på Jarlsø kombinert med kort vei til Tolvsrød, Olsrød og

Tønsberg sentrum. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud som dekker alle behov. I tillegg er det svært god tilgang på offentlig kommunikasjon, med hyppige bussavganger som gjør det enkelt å komme seg til og fra sentrum, skole eller jobb. Jarlsøveien 64 er med andre ord et ideelt sted for deg som ønsker en balansert livsstil med nærhet til både natur, aktiviteter og byens fasiliteter.

Adkomst

Se veikart for kjørebekrivelse til eiendommen. Følg Aktiv visningsskilt til fellesvisninger.

Bebyggelsen

Jarlsø er bygget ut i flere byggetrinn og er et flott og etablert område med leilighetsbebyggelse og næringsvirksomhet.

Skolekrets

Husvik barneskole, Presterød ungdomsskole.

Byggemåte

Selveierleilighet i boligblokk beliggende på bakkeplan.

Boligblokk med bærende konstruksjon i betong og stål. Fasader med teglstein, vinduer med alu-bekledning. Flatt tak med folietekking og torv. Leiligheter er bygget med brannskille som egne brannceller.

Leilighetsseksjonen fremstår i god stand og som ubebodd. Da konstruksjonsdelene som er vurdert i denne rapporten fremstår som nye, ubrukte uten avvik er punktene i denne rapporten vurdert til TGO.

OPPVARMING:

-Vannbåren varme, termostatstyrt i gulv i stue/kjøkken, soverom og entrè.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv på bad.

Slukkeutstyr mm:

-Brannslukningsapparat 6kg pulver lokalisert i garderobe ved entrè.

-Sprinkelanlegg og røykdetektor tilkoblet felles sentral.

-Det foreligger FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumenter på boligen som tilfredstiller dagens forskriftskrav.

Leiligheten fremstår som lys og moderne med store vindusflater.

Vegger:

Øverige vegger har malt gips i fargen "sommersne".

Tak/himling:

Himlinger har hvitmalt gips og hvitmalte betongelementer med slette hulkil lister overgang vegg/himling.

Gulv:

1stavs parkettgulv i hvitpigmentert eik med hvitpigmenterte eikelister i tilsvarende utseende som gulv.

Kjøkken:

Slette laminerte fronter i mørktréstruktur. Overskap i slette laminerte fronter. Benkeplate i laminat med steinstruktur. Kum i børstet stål med armatur i forkrummet utførelse.

Bad:

Keramisk flis på gulv og vegger i marmor struktur.

Hvitmalt gipshimling. Vegghengt speil. Hvit servant med krumfarget et-greps

armatur og skapmøbel i brun farge.

Vegghengt toalett med innebygget systerne. Krum armatur i dusj. Dusjhjørne med glassdører.

Dører og vinduer:

Et-speils innerdører hvitmalt med håndtak i børstet

stål. Vinduer i lys farge innvendig og mørk alubeslått farge utvendig med 3 lags

energi-glass. Balkongdør/skyvedør i 3-lags

energiglass i tilsvarende farge. Ytterdør i slett hvitmalt utførelse.

Innvendige overflater fremstår som ubrukt i god stand.

Ovennevnte informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.08.2024 av Emil Hegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Montert spottskinner stue, kjøkken og soverom av Per Johansen AS.

- Boligen er kjøpt ny i mai 2024 og er ikke brukt. Den er kjøpt av Jarlsø Eiendom og bygget av Veidekke.

Innhold

1.etg.: Stue/spiested med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, soverom, bad, gang og bod. Parkeringsplass i garasjekjeller.

Standard

Velkommen til Jarlsøveien 64 – en moderne og stilfull leilighet i første etasje, med en skjermet veranda som gir et privat og fredelig uteområde. Leiligheten har en romslig stue og spisestue med åpen kjøkkenløsning, hvor kjøkkenet er innredet med mørke underskap og lysegrå overskap. Den påkostede kjøkkenviften er designet for å ta minimalt med plass, slik at kjøkkenet fremstår både funksjonelt og estetisk. Integrerte hvitevarer følger med.

Badet er helfliset med marmormønster og har et vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, og en stilfull innredning med servant i helstøpt benkeplate. Speilet med baklys i LED gir en moderne touch, og det er opplegg for vaskemaskin. Gangen har en stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass, samt ekstra plass til en stol eller

lignende møblering.

Leiligheten har vannbåren varme for en jevn og behagelig temperatur, samt balansert ventilasjon som sørger for et godt inn klima. Bygget har også heis for enkel adkomst.

Sameiet tilbyr flere felles fasiliteter som virkelig setter prikken over i-en: en flott takterrasse med fantastisk utsikt og svært gode solforhold, et velutstyrt treningsrom, og en egen spaavdeling med badstue for avslapning. Det er også en gjesteleilighet som kan leies for en symbolsk sum – perfekt for besøkende.

Leiligheten kommer med en garasje plass i parkeringskjelleren, og det er mulighet for å kjøpe en ekstra plass, da selger eier en til. Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en gjennomført bolig i et attraktivt og naturskjønt område på Jarlsø.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke med fiber inkl. i felleskostnader. Oppgradering av pakken er mulig mot tillegg i prisen.

Parkering

Det medfølger en garasje plass til leiligheten. Eier har i tillegg kjøpt en ekstra parkeringsplass ved siden av denne som kan selges i tillegg ved interesse. Det er lagt opp for el-bil lader, men ladeboks er ikke montert.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8893066

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad. Det ligger fjernvarme inn til bygget og energikostnadene er derfor lave. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 9 937

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann (stipulert 60 m³), avløp og renovasjon (rabatt for fellesløsning).

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

89/3498

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer fjernevarme a-konto på kr 712,-.

Leie av dekoder med standardpakke. Serviceavtale for heis, brannvarslingsanlegg, renhold av fellesarealer, forsikring, søppeltømming, regnskapsfører og vedlikehold av lekeapparater.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3293

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jarlsø Fjordpark

Organisasjonsnummer

933293963

Om sameiet

Sameiet består av 33 boligseksjoner som alle er boligseksjoner. Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og en (sports)bod (tilleggsdel) i kjeller. I garasjeanlegget er det 17 ekstra parkeringsplasser (næringsdel). Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i hoveddel, tilleggsdel og næringsdel, er å anse som sameiets fellesareal.

Sameiet har forløpige vedtekter og ikke husordensregler pt. Det er intensjon om å fremlegge

endelige vedtekter og husordensregler ved neste generalforsamling. Det er egne ordensregler for spa- og treningsrommet, gjesteleilighet og takterrasse. Disse er å finne oppslått på veggen på de respektive områdene.

Regnskap/budsjett

Sameiet er helt nytt og felleskostnadene dekker i dag bare det helt nødvendige ifm oppstart av sameiet. Styreleder informerer om at det i dag innhentes tilbud på avtaler for f.eks gartner, drift av spaavd. med boblebad, brøyteavtaler mm som vil gi en vesentlig økning i felleskostnadene innen kort tid. Dette vil tas opp på neste generalforsamling og også diskuteres evt vedlikeholdsfond eller tilsvarende. Størrelse på kostnadsøkning er ikke stipulert, kjøper må derfor ta høyde for at det blir en vesentlig økning.

Forretningsfører

Forretningsfører

Heimtun Regnskap & Rådgivning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 34, seksjonsnummer 19 i Tønsberg kommune. Gårdsnummer 162, bruksnummer 35 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/162/34/19:

20.09.2007 - Dokumentnr: 14126 - Bestemmelse om veg

05.10.2007 - Dokumentnr: 15126 - Best. om båt/ bryggeplass

Rettighetshaver Kun hjemmelshavere på Jarlsø kan eie/leie båt plass i småbåthavnene i området kalt S3 og S4.

Framleie ikke tillatt

28.09.2012 - Dokumentnr: 801364 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Skagerak Energi AS

Org.nr: 980 495 302

Bestemmelse om trafokiosker

26.01.2015 - Dokumentnr: 70583 - Best. om adkomstrett

Rett til bruk av stiforbindelse for allmenheten. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.03.2024 - Dokumentnr: 1204961 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 89/3498

3905/162/35:

20.09.2007 - Dokumentnr: 14126 - Bestemmelse om veg

05.10.2007 - Dokumentnr: 15126 - Best. om båt/ bryggeplass

28.09.2012 - Dokumentnr: 801364 - Erklæring/avtale

26.01.2015 - Dokumentnr: 70583 - Best. om adkomstrett

12.03.2024 - Dokumentnr: 1204961 - Seksjonering

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Jarlsøveien 62 og 64 - oppføring av to leilighetsbygg med parkeringskjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for stikkledninger inn til bygget. Eiendommen har vannmåler med årsavlesning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor Reguleringsplan for Jarlsø, byggetrinn 3 og 4 (25.4.2012), Jarlsø byggetrinn 5 (7.11.2018) som omfatter

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, Parkeringsplasser og Parsellhage.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende, Ras- og skredfare, strandlinje sjø, og annen fare.

Andre gjeldende planer i området er; Jarlsø, byggetrinn 3 og 4 (25.4.2012), Bryggeanlegg Jarlsø nord (21.5.2014), Jarlsø (6.12.2006), Jarlsø, byggetrinn 1 (1.6.2007), Vegsystem til Jarlsø (29.2.2008), Jarlsø, byggetrinn 2 (27.3.2009), Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018).

Eldre bebyggelsesplaner som omfatter området for eiendommen er Jarlsø, byggetrinn 1 (1.6.2007), Vegsystem til Jarlsø (29.2.2008).

Det er også reguleringsplan under arbeid for Jarlsø Nord.

Det er reguulert til næringsmiljøanlegg sør for eiendommen og boligbebyggelse nord for eiendommen. Jarlsø er fortsatt under utbygging og

det må påregnes utbygging i fremtiden.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

125 990 (Omkostninger totalt)
136 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
139 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 115 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 126 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 129 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 144 440

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 52000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2900,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 55000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler

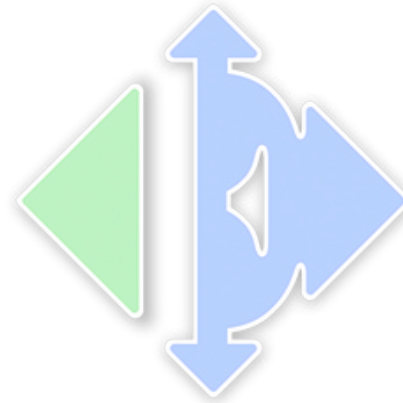
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Møllegaten 8
3111 Tønsberg
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

27.08.2024

Leilighet i boligblokk
Jarlsøveien 64
3124 Tønsberg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

8	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Emil Hegg

Dato: 22/08/2024

Narverødveien 40F

Tønsberg 3113

97418890

emil@heggbygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:162, Bnr: 34
Hjemmelshaver:	Hegg Holding As
Seksjonsnummer:	19
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	2024
Tomt:	Sameie tomt 4103 m ²
Kommune:	3905 Tønsberg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hegg Holding As
Befaringsdato:	21.08.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Tilkoplet offentlig nett
Avløp:	Tilkoplet offentlig nett
Adkomst:	Offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, internveier i betong og heller, nedkjørsel til P-anlegg. Adkomst via P-kjeller eller felles inngangsparti.

OM BYGGEMETODEN:

Selveierleilighet i boligblokk beliggende på bakkeplan.

Boligblokk med bærende konstruksjon i betong og stål. Fasader med teglstein, vinduer med alu-bekledning. Flatt tak med folietekking og torv. Leiligheter er bygget med brannskille som egne brannceller.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighetsseksjonen fremstår i god stand og som ubebodd. Da konstruksjonsdelene som er vurdert i denne rapporten fremstår som nye, ubrukte uten avvik er punktene i denne rapporten vurdert til TGO.

ANNET:

OPPVARMING:

-Vannbåren varme, termostatstyrt i gulv i stue/kjøkken, soverom og entrè.
-Termostatstyrte varmekabler i gulv på bad.

Slukkeutstyr mm:

-Brannslukningsapparat 6kg pulver lokalisert i garderobe ved entrè.
-Sprinkelanlegg og røykdetektor tilkoblet felles sentral.

-Det foreligger FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumenter på boligen som tilfredstiller dagens forskriftskrav.

DOKUMENTKONTROLL:

-Melger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon og vedlegger dette i salgsprospektet.
-Eiendomsverdi.no
-FDV dokumenter fremlagt av kunde. (kvitteringer, samsvarserklæringer, tegninger mm.)

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leiligheten fremstår som lys og moderne med store vindusflater.

Vegger:

Øvrige vegger har hvitmalt gips.

Tak/himling:

Himlinger har hvitmalt gips og hvitmalte betongelementer med slette hulkil lister overgang vegg/himling.

Gulv:

1stavs parkettgulv i hvitpigmentert eik med hvitpigmenterte eikelister i tilsvarende utseende som gulv.

Kjøkken:

Slette laminerte fronter i mørktrstruktur. Overskap i slette laminerte fronter. Benkeplate i laminat med steinstruktur og beskyttelsesplate på vegg bak kjøkken i samme utførelse. Kum i børstet stål med armatur i forkrummet utførelse.

Bad:

Keramisk flis på gulv og vegger i marmor struktur. Hvitmalt gipshimling. Vegghengt speil. Hvit servant med krumfarget et-greps armatur og skapmøbel i brun farge.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Krum armatur i dusj. Dusjhjørne med glassdører.

Dører og vinduer:

Et-speils innerdører hvitmalt med håndtak i børstet stål. Vinduer i lys farge innvendig og mørk alubeslått farge utvendig med 3 lags energi-glass. Balkongdør/skyvedør i 3-lags energiglass i tilsvarende farge. Ytterdør i slett hvitmalt utførelse.

Innvendige overflater fremstår som ubrukt i god stand.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten fremstår ny og ubebodd. Det er ikke utført noen vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Se vedteker for sameie, vedlagt salgsprospektet til megler.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	76	0	0	12	75	0
SUM BYGNING	76	0	0	12	75	0
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller Gitterbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	0	5	0	0	0	5
SUM BRA	5					

BRA-i:

1. Etasje:
BRA-i Utgjør stue/kjøkken, soverom, bad og entrè.

BRA-e:

Kjeller:
BRA-e utgjør seksjonert gitterbod i felles kjeller.
Bod har mål 3,25m x 1,59m

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt opp med punktlaser og meterstokk. Mindre avvik kan forekomme. Ved oppmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dører og vinduer som går ned til gulvet Ihht. Norsk Standard 3940.

1. Etasje:
BRA-i Utgjør stue/kjøkken, soverom, bad og entrè.
TBA Utgjør markterrasse med overbygget pergola.

Kjeller:
BRA-e utgjør seksjonert gitterbod i felles kjeller.
Bod har mål 3,25m x 1,59m

P-plass:
Det medfølger en parkeringsplass i felles P-kjeller. Parkeringsplass har mål 5,0m x 2,72m.

Romhøyder:
-Stue 2,50m
-kjøkken 2,50m
-Soverom 2,51m
-Bad 2,22m
-Gang/entrè 2,20m

Adkomst:
Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti.
Adkomst til kjeller skjer via felles trappegang eller heis. P-kjeller har motorisert kjøreport med trådløs portåpner.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom.

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten er kontrollert i dagslys med tilkomst til aktuelle bygningsdeler.

Selveierleilighet i blokk. Sameie har ifølge hjemmelshaver ansvar for utvendig drift og vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og tekniske innstallasjoner utenfor leiligheten. Utvendige bygningsdeler og fellesarealer er derfor ikke særlig kontrollert i denne rapporten. Rapporten strekker seg til innvendig i boenheten og tekniske installasjoner som er seksjonseiers ansvar samt utvendige bygningsdeler beliggende inntil seksjonen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Morten R. Hegg

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Emil Hegg

Fagskoleingeniør, Byggmester, BMTF Takstmann

22/08/2024



Emil Hegg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 0 1.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med keramisk flis i marmor struktur. Hvit malt gipshimling med downlights.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Det ble ikke funnet tegn til avvik på befaringen.

Merknader:**TG 0 1.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv, keramiske gulvflis med marmor struktur, underliggende smøremembran.

Nedsenket dusjnise med rundt sluk.

Høydeforskjell fra membran ved dør til topp sluk er 56mm, godt innenfor kravet på minimum 25mm.

Badegulv har har slakt fall mot sluk og avgrensnes med oppkant på membran ved badedøren. Oppkant på membran ved badedøren måles til 18mm ihht. Forskriftskrav.

Dusjnise er nedsenket 10mm og fall i dusjnise er større enn 1:50, innenfor forskriftskrav.

Det ble ikke avdekket avvik på befaringen.

Merknader:**TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Smøremembran fra byggeår 2024. Slukmansjett er godt synlig under klemring i dusjsluket.

Det er fremlagt dokumentasjon på membran i boligens FDV dokumenter.

Det ble ikke utført hulltagning og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon. Våtrommet er aldri vært i bruk da leiligheten er ubebodd. Tilstøtende vegger til våtsone dusj er naboseksjon (branncelle) og teknisk sjakt. Det er derfor ikke mulig å utføre hulltagning og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon til dusj.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 0 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet har innredning med slette laminerte fronter i trestruktur. Overskap med slette fronter i beige farge. Benkeplate av laminat. Rustfri kum med 1-greps armatur i forkrummet stål. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys, platetopp, ventilator, komfyr og oppvaskmaskin.

Kjøkkensokkel er fjernet og det er besiktiget under kjøkkeninnredning uten å finne tegn på fukt eller andre skader. Vann og avløp er funksjonstestet og fungerer fint.

Det er montert elektronisk vannstopper under kjøkkensokkel.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 0 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør fra byggeår 2024 med 3-lags energiglass og utvendig alu-bekledning.

Brann og lyddør mot felles gang med B30 brannklassifisering.

Dører og vinduer er funksjonstestet og det ble ikke funnet tegn til avvik på befaringen.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 0 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Markterrasse på 12m2 med royalimpregnerte rillede terrassebord. Overbygget med pergola i royalimpregnert konstruksjonsvirke.

Det ble ikke funnet tegn til avvik på befaringen.

Merknader:

6. VVS

TG 0 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

-Avløpsrør i pvc fra 2024.

-Vannrør, Rør i rør system fra byggeår 2024.

-Fordelerskap til vannbårenvarme og fordelerskap til vann er lokalisert bak inspeksjonsdør på soverom.

-Vannbåren varme med termostat-styrte sløyfer i gulv.

-Innebygget WC sistene på bad av type TECE posesistene. Trykk-knapp på denne renges som overnevnt inspeksjonsmulighet.

2 hovedstoppekraner, en for kaldtvann og en for varmtvann i fordelerskap på soverom. Disse er funksjonstestet og fungerer fint.

Elektronisk vannstopper montert i kjøkkensokkel.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Boligen har felles fyrkjele i sameiets fellesarealer.

Merknader:

TG 0 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat montert i garderobeskap ved entrè med tilhørende betjeningspanel.
 Kjøkkenventilator er påkoblet balansert anlegg.

Det ble ikke avdekket tegn til avvik på aggregatet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og svakstrømskap på vegg ved entrè.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- Overspenningsvern.
- Hovedsikring på 40Amp.
- 12 kurser ihht. Kursoversikt.
- Samsvarserklæring ligger på boligmappe.
- Det er tilrettelagt for å kunne montere av elbil lader ved P-plass.

Sikringsskapet og elektrisk utstyr er visuelt besiktiget og det er på bakgrunn av dette ikke funnet avvik.

Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og har kun besiktiget det overfladiske på anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang med fagkyndig på elektrisk for å vurdere tilstanden til anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
 Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

-Egenerklæringsskjema foreligger ikke før oppstart av oppdraget. Eiendommen er ny, ubebodd og hjemmelshaver har derfor ikke kjennskap til eiendommen. Egenerklæringsskjema anses derfor ikke relevant i denne takstrappen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312240046	
Selger 1 navn	
Morten Hegg	
Gateadresse	
Jarlsøveien 64	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3124
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: MH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja

Initialer selger: MH

2

Document reference: 1312240046

Document reference: 1312240046

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1312240046

Tilleggs kommentar

Boligen er kjøpt ny i mai 2024 og er ikke brukt. Den er kjøpt av Jarlsø Eiendom og bygget av Veidekke.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312240046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Hegg	20e39fb88b5ea03f7d57ccd 2720f9b80912ede43	22.08.2024 05:01:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312240046

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

**FORELØPIGE VEDTEKTER av
28.02.2024**

**FOR SAMEIET JARLSØ FJORDPARK 1
3905-162/34**

Om sameiet - formål

Sameiets foretaksnavn er Sameiet Jarlsø Fjordpark

Sameiet er skilt ut i eget gårds- og bruksnummer fra gnr. 162, bnr. 2 i Tønsberg kommune med påstående bebyggelse, og har fått gårds- og bruksnummer 3905-162/34.

Sameiet består av eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i, og er et eierseksjonssameie.

Sameiet består av 33 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 17 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 Jarlsø Eiendom AS (utbygger) og en kjøper. Etter at alle sameierne har overtatt sine seksjoner skal det velges et permanent styre - ref. vedtektenes pkt 8.

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. Sameiebrøken 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 panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31

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 § 21 (5) gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil 30 år. 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.

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 hovedledningsnett, 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 godkjenning så lenge de ikke berører tekniske installasjoner som på noen som helst måte er tilknyttet et system utenfor eierseksjonen. Det må heller ikke gjøres bygningsmessige endringer som kan medføre at gjeldene forskrifter ikke lenger er overholdt.

Utvendige tilbygg, oppsetting av markiser/utvendige persienner, antenner eller andre inngrep i fasaden, kan ikke foretas uten styrets samtykke og nødvendig godkjenning fra bygningsmyndigheten. 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.

Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Styret skal årlig utarbeide budsjett for antatte fellesutgifter. Budsjettet kan også omfatte avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige 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.

Årsmøte

Sameiets øverste organ er *årsmøtet*.

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

Innkalling til årsmøte – sameiernes møterett

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

Det ordinære årsmøtet 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 årsmøte skal meddeles sameierne elektronisk via e-mail, for ordinært sameiermøte 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 årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte 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.

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fire medlemmer, hvorav en styreleder og tre styremedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. To av medlemmene velges første gang for et år og 2 av medlemmene for to år. Ved fremtidige valg velges styremedlemmer for to år.

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.

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 anlegg 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 regnskapsføring 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.

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

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.

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.

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.

Mislighold

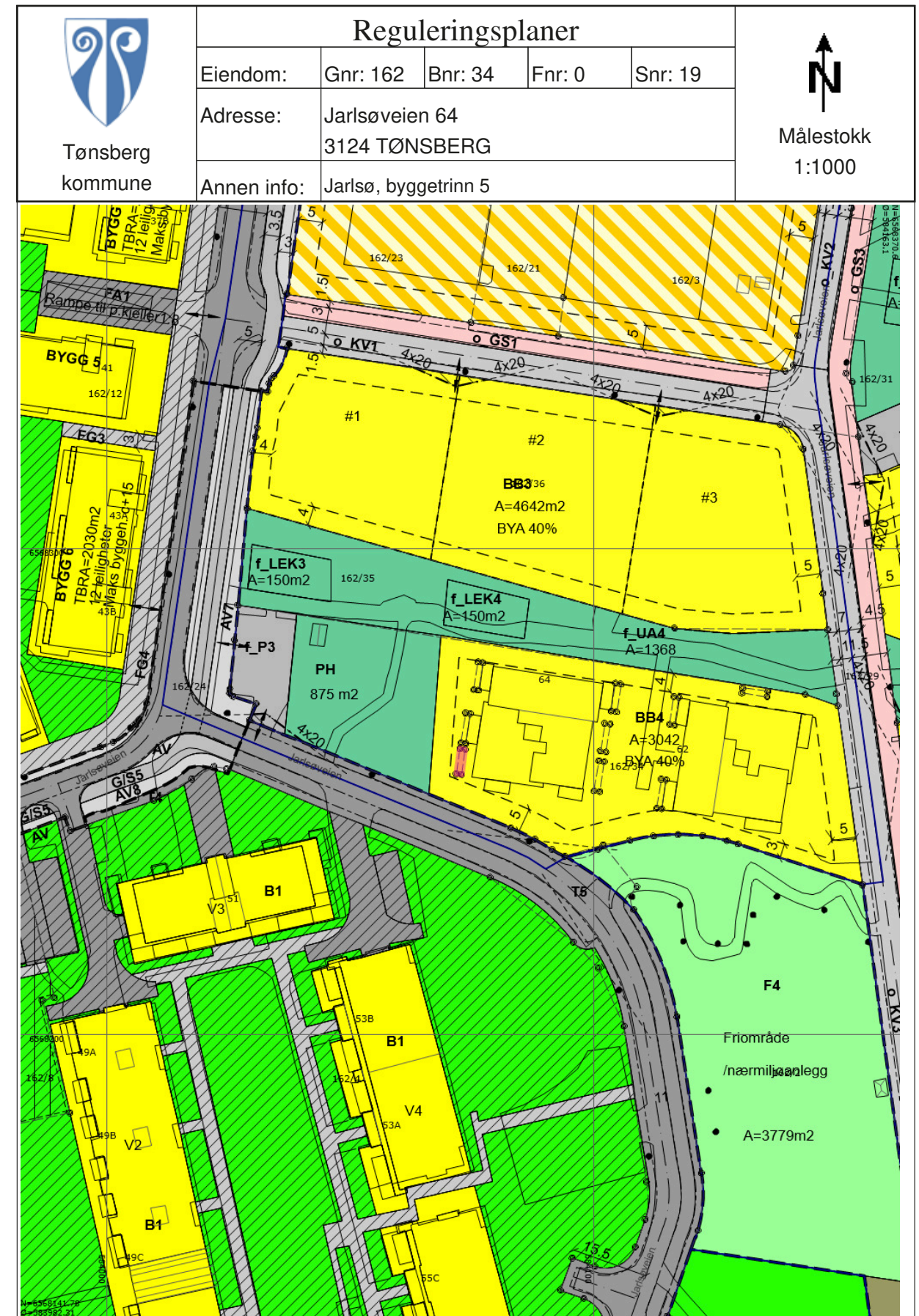
Dersom sameier til tross for skriftelig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan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

Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

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



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	Matrikkelnummer med Snr.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt		Regulert fotgjengerfelt
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg		Blokkbebyggelse
	Kjøreveg		Gate m/fortau		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles parkeringsplass		Felles grøntareal
	Bestemmelsesområde		Frisikt		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Uteoppholdsareal		Lekeplass		Parsellhage
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser		Friområde
	Forskningskurve		Høydekurve		

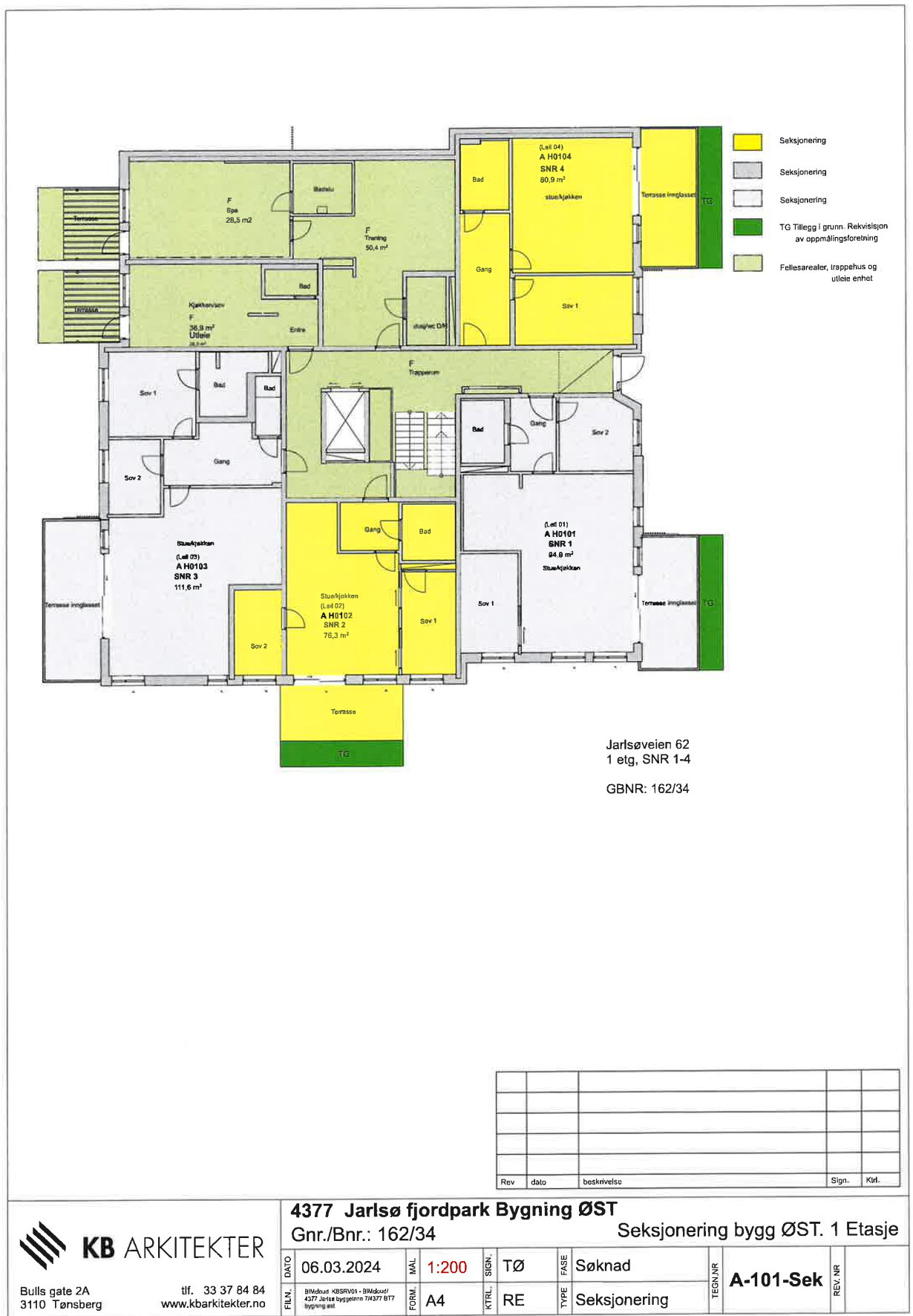
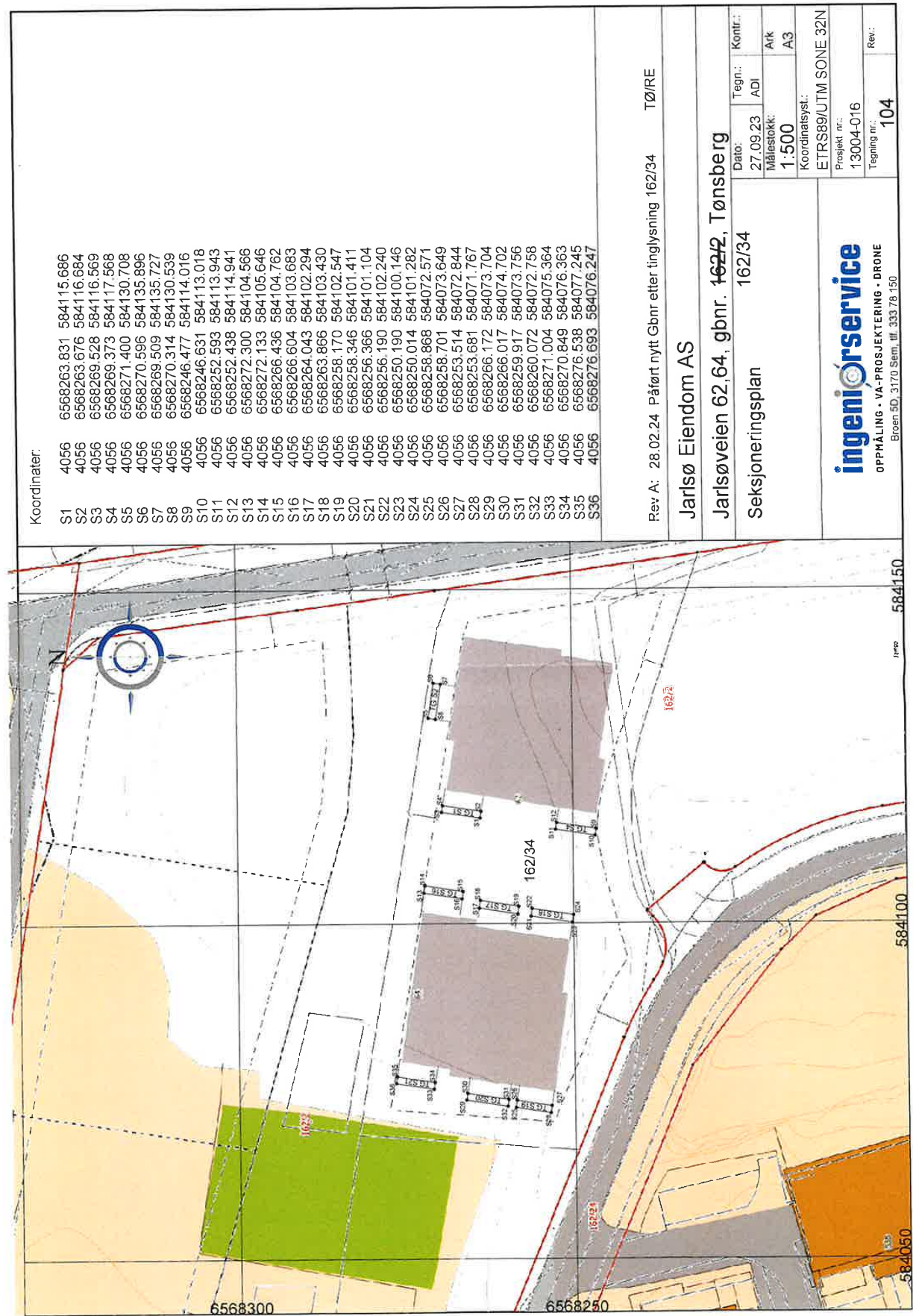


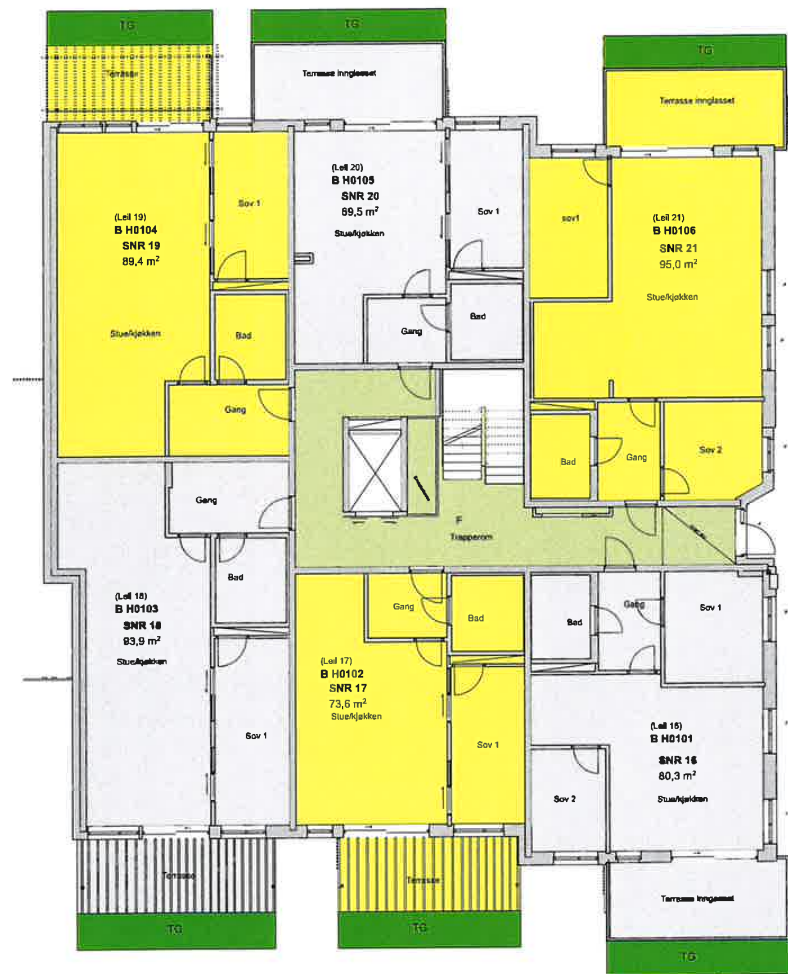
4377 Jærlov - Byggetrinn 7
 KB ARKITEKTER
 Iff. 33 37 84 84
 www.kbarkektor.no
 PB 333
 3101 Tønsberg

Situasjonsplan
 A-001
 Forprosjekt
 Rammesøknad

21.01.2022
 1:1000
 A3
 A

REVISJON				
A	28.02.24	Påført nytt Gbnr eller tinglysing	TØ	RE

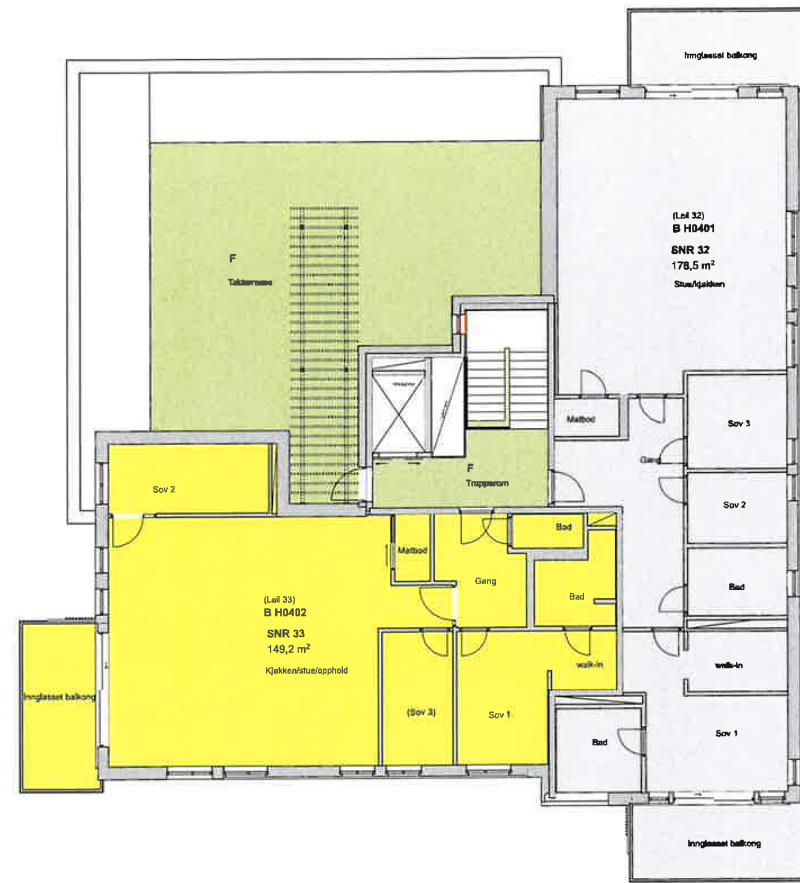




- Seksjonering
- Seksjonering
- Seksjonering
- TG Tillegg i grunn. Rekvisjon av oppmålingsforetning
- Fellesarealer, trappehus og utleie enhet

Jarlsøveien 64
1 etg, SNR 16-21
GBNR: 162/34

Rev	dato	beskrivelse	Sign.	Knt.



- Seksjonering
- Seksjonering
- Seksjonering
- TG Tillegg i grunn. Rekvisjon av oppmålingsforetning
- Fellesarealer, trappehus og utleie enhet

Jarlsøveien 64
1 etg, SNR 32-33
GBNR: 162/34

Rev	dato	beskrivelse	Sign.	Knt.

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

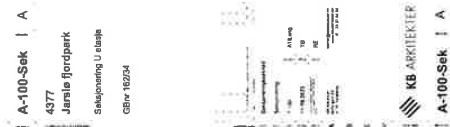
4377 Jarlsø Fjordpark bygning VEST										
Seksjonering bygg VEST 1 etasje										
Gnr./Bnr.: 162/34										
DATE	06.03.2024	MAL	1:200	SIGN	TØ	FASE	Søknad	TEGN NR	A-101-sek	REV NR
FILN	B:\Midt\KSRV\1 - Midt\407 4377 Jarlsø bygning VEST	FORM	A4	KTRL	RE	TYPE	Seksjonering	TEGN NR		REV NR

KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4377 Jarlsø Fjordpark bygning VEST										
Seksjonering bygg VEST 4 etasje										
Gnr./Bnr.: 162/34										
DATE	06.03.2024	MAL	1:200	SIGN	TØ	FASE	Søknad	TEGN NR	A-104-sek	REV NR
FILN	B:\Midt\KSRV\1 - Midt\407 4377 Jarlsø bygning VEST	FORM	A4	KTRL	RE	TYPE	Seksjonering	TEGN NR		REV NR



Jarlsøveien 62-64
GBM4 162/34



Nabolagsprofil

Jarlsøveien 64 - Nabolaget Husvik - vurdert av 56 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	13 min 🚶 6.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min 🚶

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 36 klasser	10 min 🚶 4.6 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	12 min 🚶 5.7 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 190 elever, 8 klasser	17 min 🚶 8.6 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 🚶 7.3 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	14 min 🚶 6.5 km

«Et hyggelig og pent nabolag :-))»

Sitat fra en lokalkjent

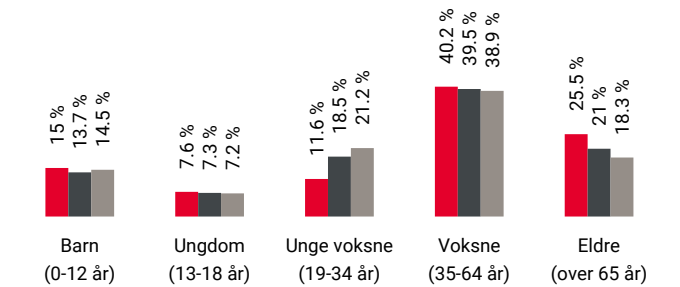


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

📐 Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Råelåsen barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 🚶 2.4 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	7 min 🚶 3.2 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min 🚶 3 km


Dagligvare


Joker Jarlsø Søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 3 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Støynivået
Lite støynivå 96/100

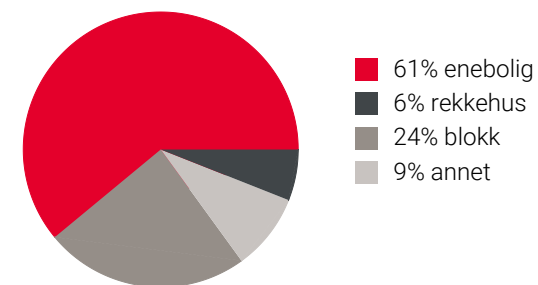
 Gateparkering
Lett 94/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

-  Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill 18 min  1.3 km
-  Bergsletta Balløkke Ballspill 18 min  1.3 km
-  Fitnesspoint Jarlsø 2 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.»

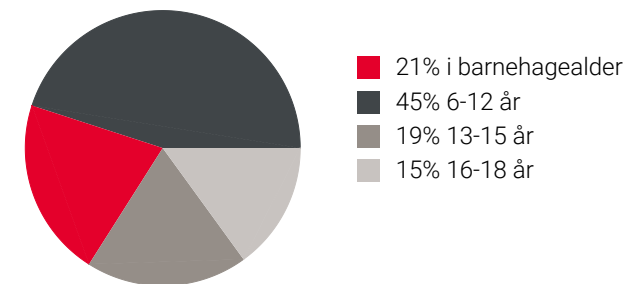
Sitat fra en lokalkjent



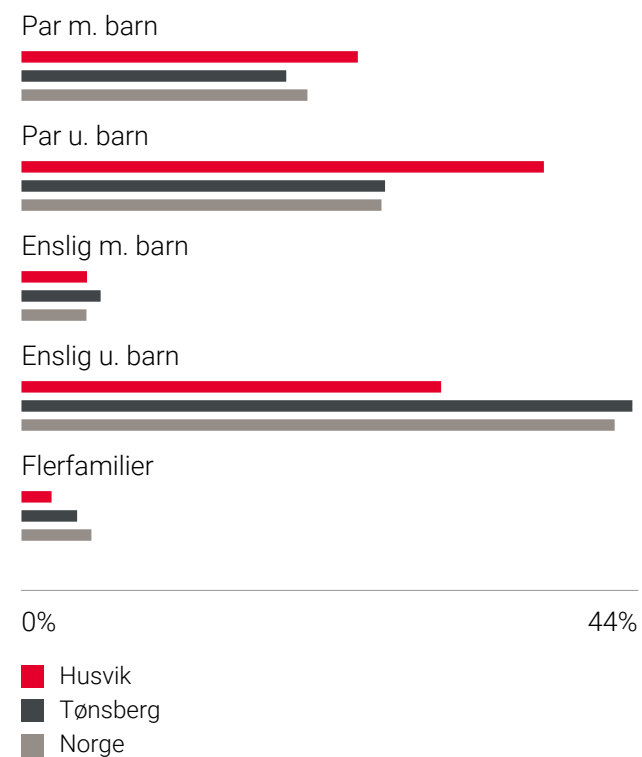
Varer/Tjenester

-  Tolvsrød Senter 8 min 
-  Boots apotek Tolvsrød 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

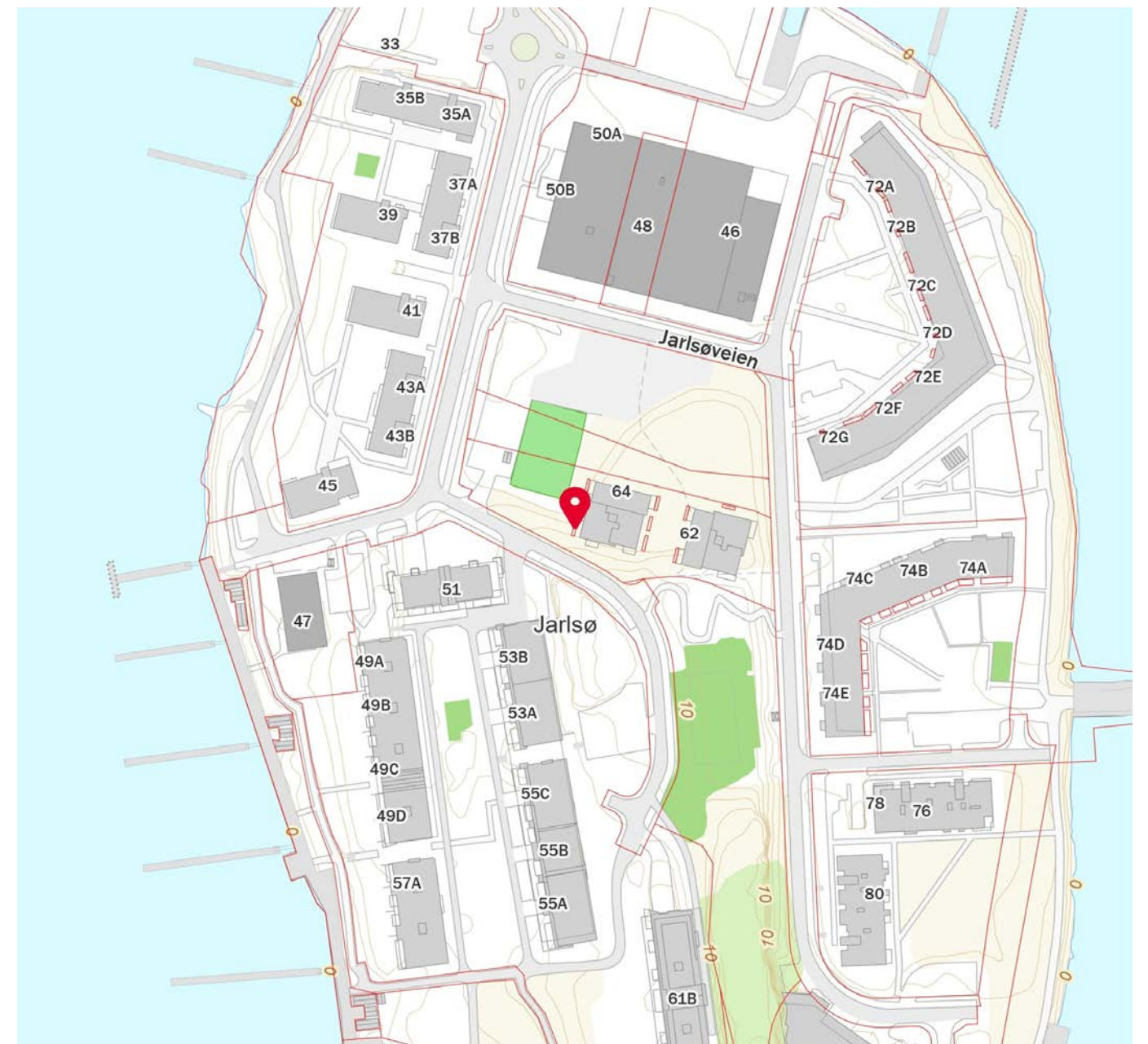
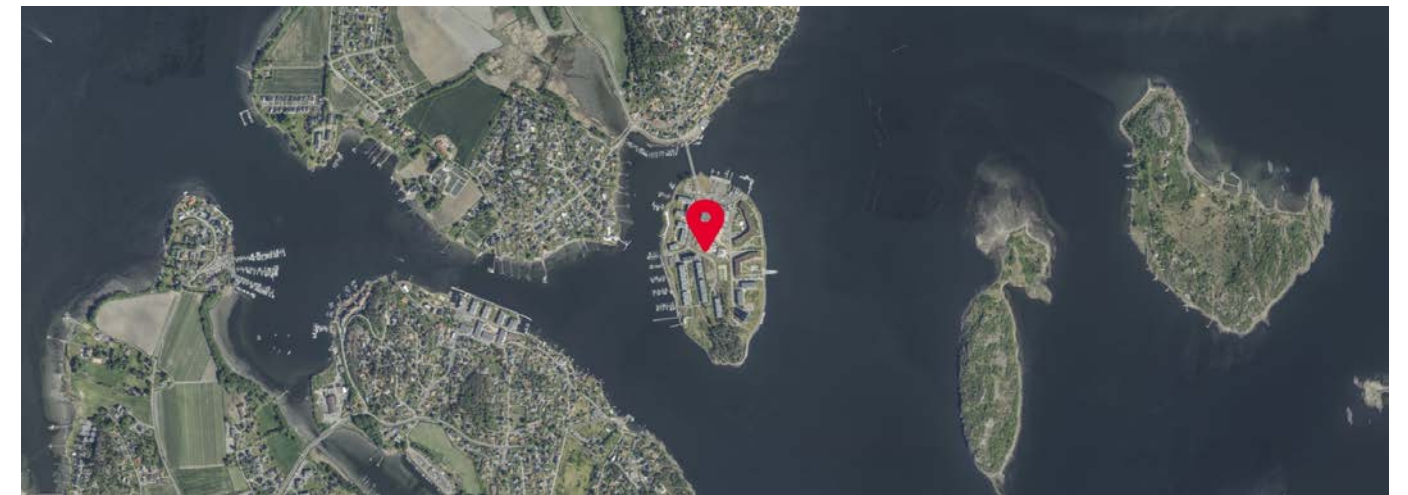


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 utendørs 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. 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 avgis.
7. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også 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.

For eiendommen:

Adresse: Jarlsøveien 64
3124 TØNSBERGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer: 1312240046

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 27.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon