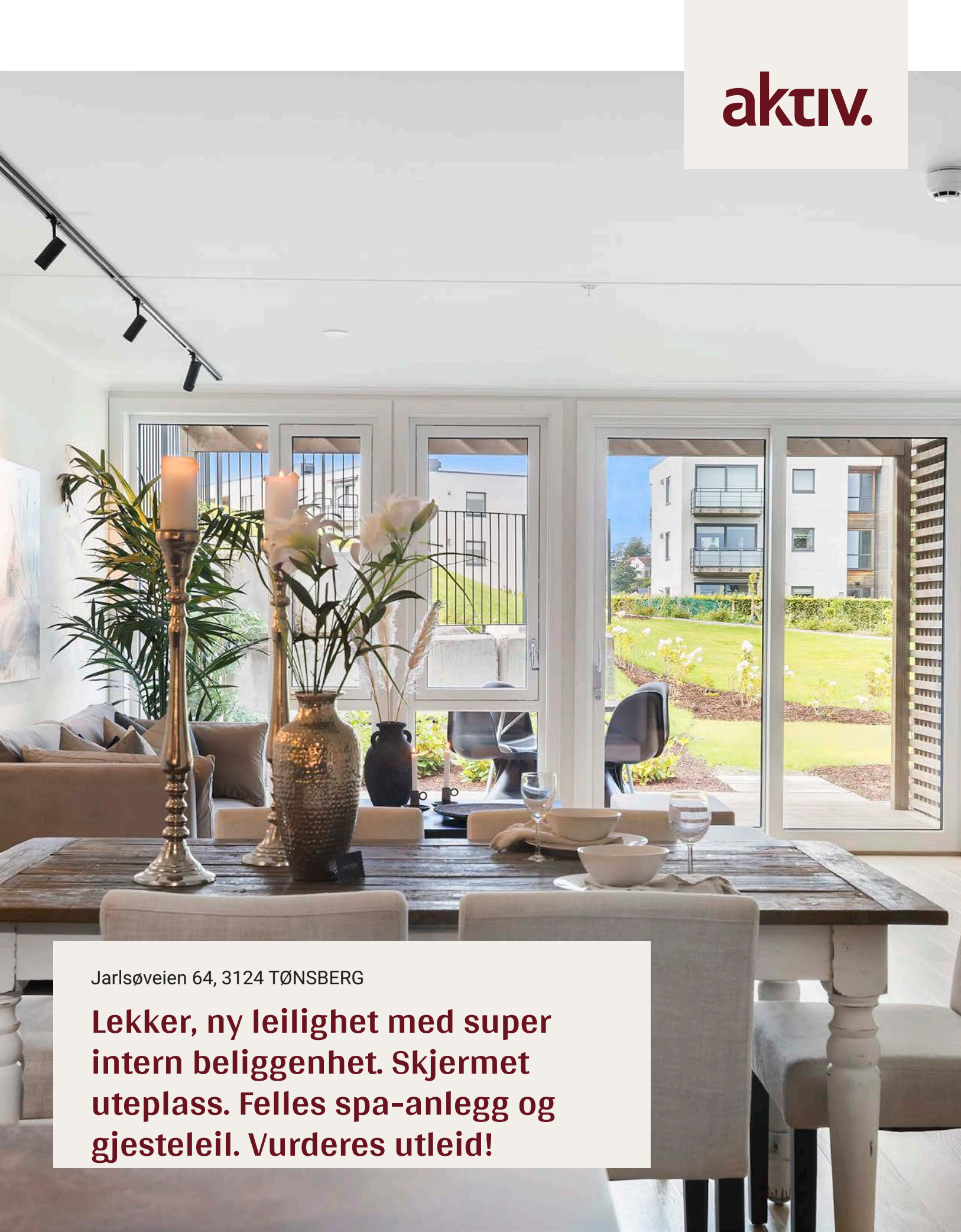




aktiv.

Jarlsøveien 64, 3124 TØNSBERG

Lekker, ny leilighet med super intern beliggenhet. Skjernet uteplass. Felles spa-anlegg og gjesteleil. Vurderes utleid!



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 490,-
Total ink omk.: Kr 5 013 490,-
Felleskostn.: Kr 4 067,-
Selger: Hegg Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
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. Skjermet uteplass. Felles spa-anlegg og gjesteleil.

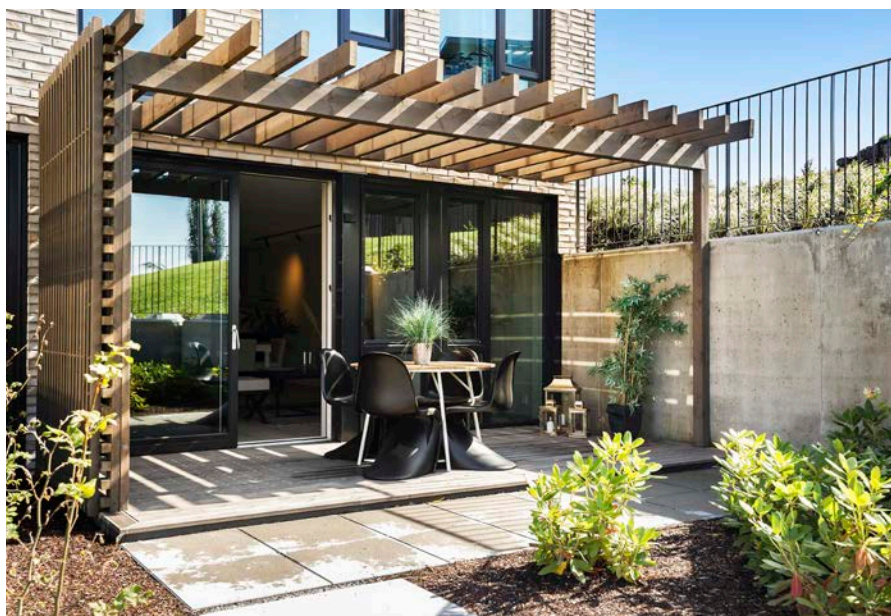
Velkommen til Jarlsøveien 64, en moderne leilighet i 1. etasje med skjermet veranda som nyter godt av kveldssolen. Leiligheten tilbyr en romslig stue med åpen kjøkkenløsning og et lekkert helfliset bad med vegghengt toalett og dusjhjørne. Stor skyvedørsgarderobe i gangen gir rikelig med oppbevaringsmuligheter.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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport/eierskifterapport	45
Egenerklæringsskjema	57
Planstatus	63
Reguleringskart med bestemmelser.....	117
Oversiktkart med VA.....	121
Informasjon fra forr.fører.....	123
Midlertidlig brukstillatelse.....	133
Byggemeldte tegninger	135
Seksjoneringsbegjøring.....	151
Erklæringer.....	169
Energiattest	175
Nabolagsprofil.....	183
Budskjema	191

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 treningssenteret. 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, treningssenter, 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

Takstrapporten har utgått gyldighet på dato.

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 TG0.

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 hvitmalt gips.

Tak/himling:

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

Gulv:

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

Kjøkken:

Slette laminerte fronter i mørktrestruktur. Overskap i slette laminerte fronter .

Benkeplate i laminat med steinstruktur og beskyttelses

plate 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 sisterner. 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/spiestue 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 inneklima. 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 garasjeplass 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.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

7477775

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 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 10 030

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann (stipulert 57 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

Herav:

Akonto fjernvarme kr. 712,-.

Felleskostnader kr. 3 355,-.

Inkludert i felleskostnadene er grunnpakke fra Viken fiber, der Altibox inngår, serviceavtale for heis, brannvarslingsanlegg, renhold av fellesarealer, felles byggforsikring, søppeltømming, regnskapsfører og vedlikehold av lekeapparater.

Felleskostnadene ble økt med 30 % gjeldende fra 01.01.25. Styret arbeider nå med budsjettet for 2026 og det vil mest sannsynlig bli en økning på 3 % for 2026. Dette er ikke vedtatt p.t.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 067

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jarlsø Fjordpark

Organisasjonsnummer

933293963

Om sameiet

Sameiet Jarlsø Fjordpark orgnr: 933293963, 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.

Næringsseksjon nr. 34 - 50 er privateid. Dersom p-plass skal skifte eier, plikter selger/

megler å sende eierskiftebrev til forretningsfører. Administrasjonskostnader påløper etter gjeldende prisliste.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk to gang i året mot innkrevd akontobeløp. Fra 2026 avregnes det en gang i året. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS, avregnes mars året etter.

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 04.06.2025 med fokus på sameiets kostnader, økning av felleskostnader, rettelser i vedtektene, nedkjøring av garasjen, samt støy fra treningsrom og spa.

Det er gjort et par tiltak for å redusere støy og de har hatt god effekt ifølge styret. De vurderer nå ytterligere tiltak for å redusere støyen ytterligere.

Nedkjørselen til garasjen har ikke funnet sin endelige løsning, styret jobber fortsatt med saken.

Felleskostnadene ble økt med 30 % gjeldende fra 01.01.25. Styret arbeider nå med budsjettet for 2026 og det vil mest sannsynlig bli en økning på 3 % for 2026.

Sameiet har en egen kurs for el-bil lading i garasjen. Lader (Easee) bekostes av den enkelte seksjonseier og den monteres av Fjorden Elektro AS. Ferdig oppsatt er det en kostnad i størrelsesorden ca. kr 20.000,-. Forbruket registreres via Easee-portalen og sameiet fakturerer forbruket hvert kvartal.

Det er egne ordensregler for spa- og treningsrommet, gjesteleilighet og takterrasse. Disse er å finne oppslått på veggen på de respektive områdene.

Sameiet har registrert seg for Norgespris for fjernvarme og for strømforbruk til lading og fellesarealer.

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.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr i sameiet. Kjæledyr som har unormal adferd eller er til sterk sjenanse for andre kan beordres fjernet av styret. Dyr som kan være til særlig sterk sjenanse er ikke tillatt. Reptiler er ikke tillatt. Hannkatter skal være kastret. Eiere av husdyr plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser om kjæledyrhold - herunder reglene om båndtvang. Se sameiets husordensregler for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning 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 Parselhage.

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 bo- og driveplikt

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

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

123 490 (Omkostninger totalt)

134 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 024 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 027 190 (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 123 490

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 budgivningen.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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.

Ansvarlig megler

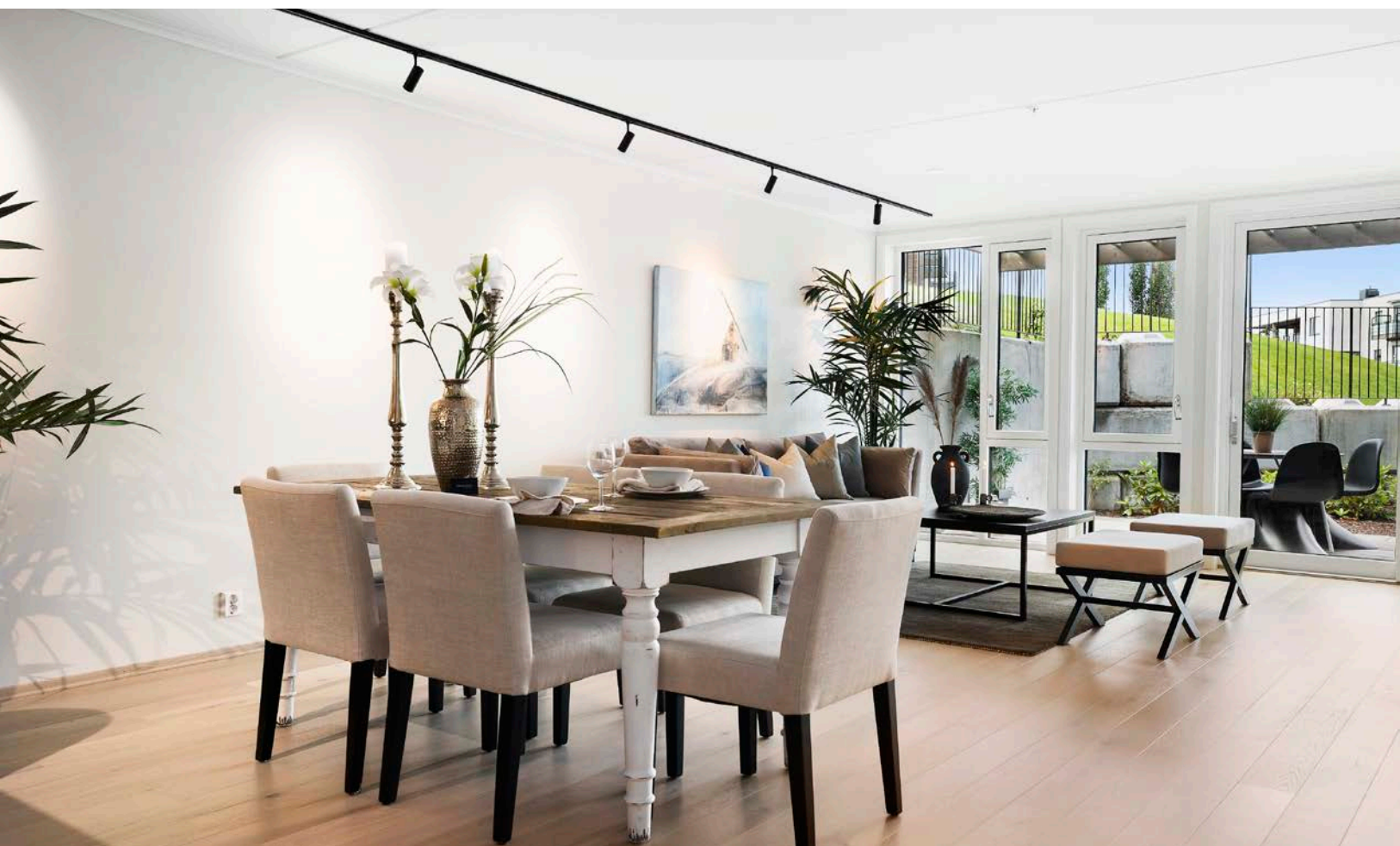
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

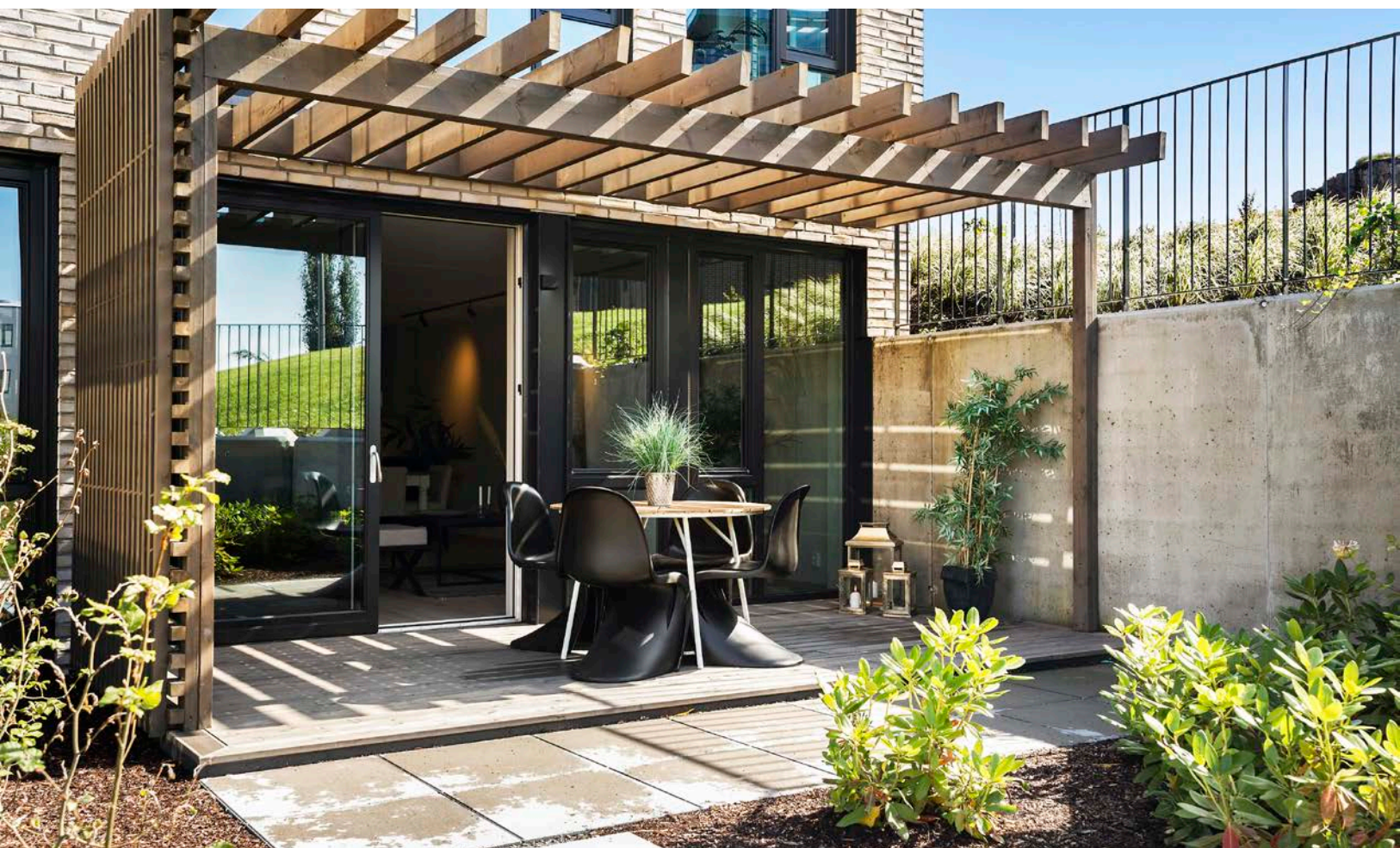
Oppdragstaker

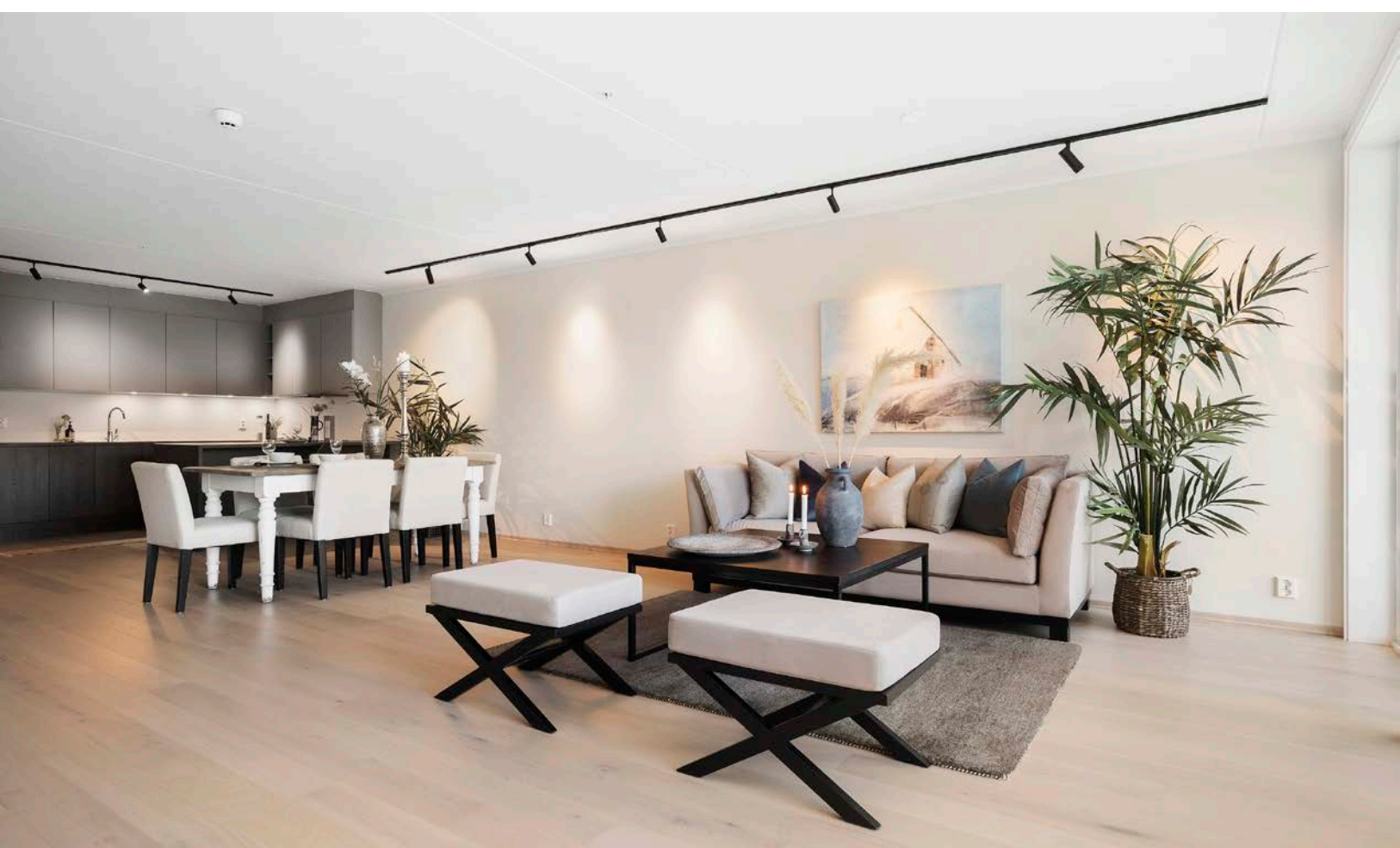
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

28.10.2025





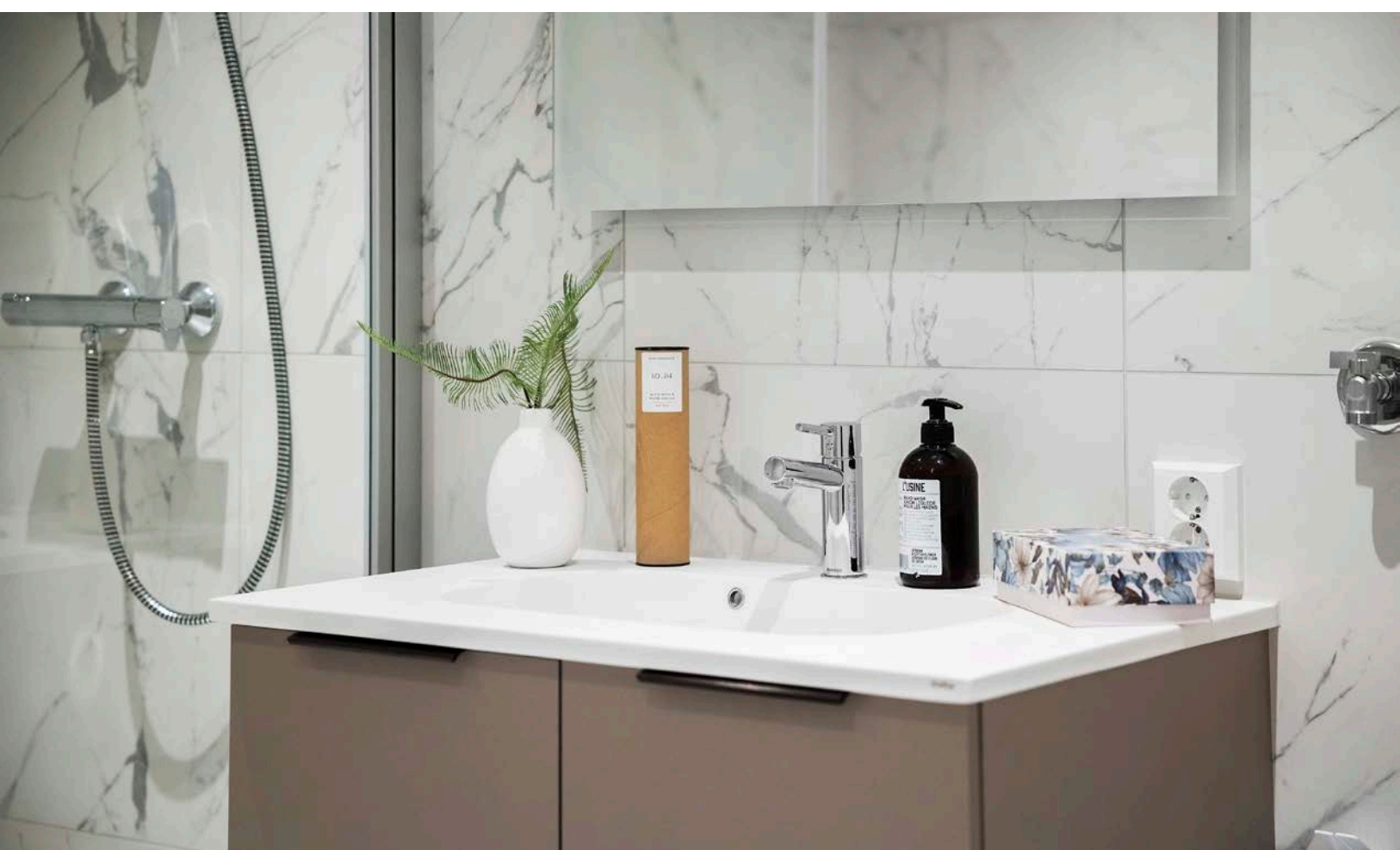








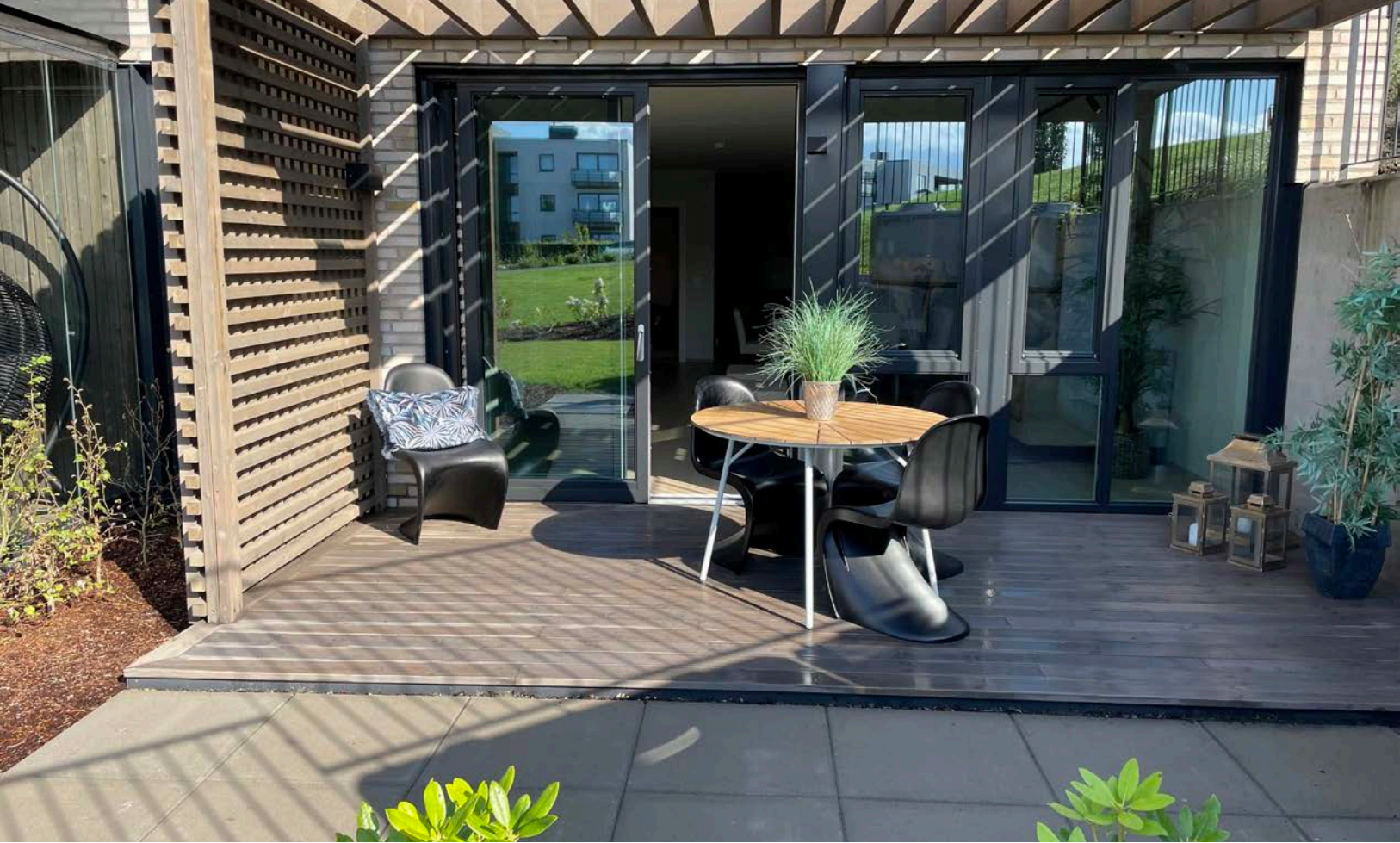










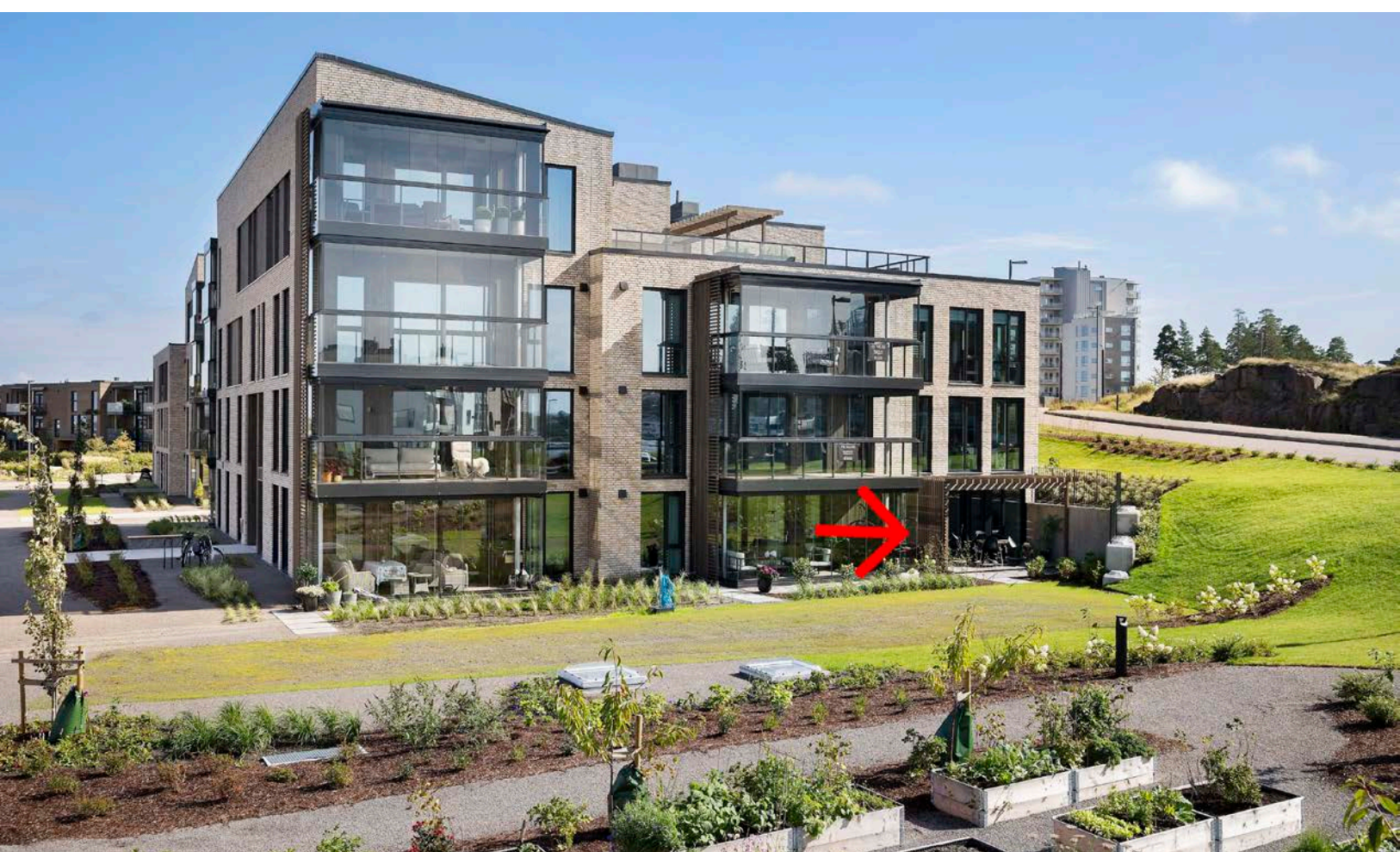








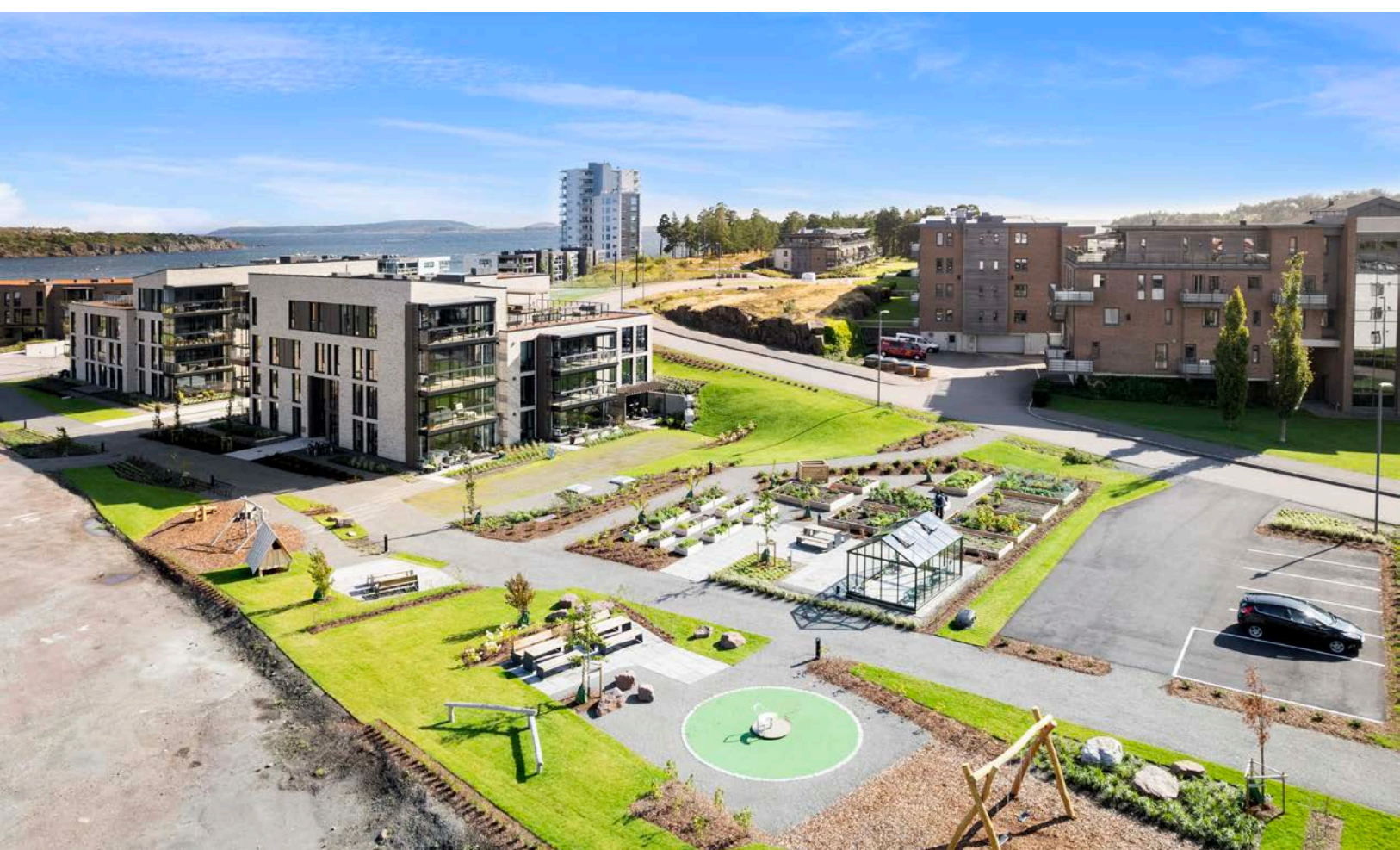


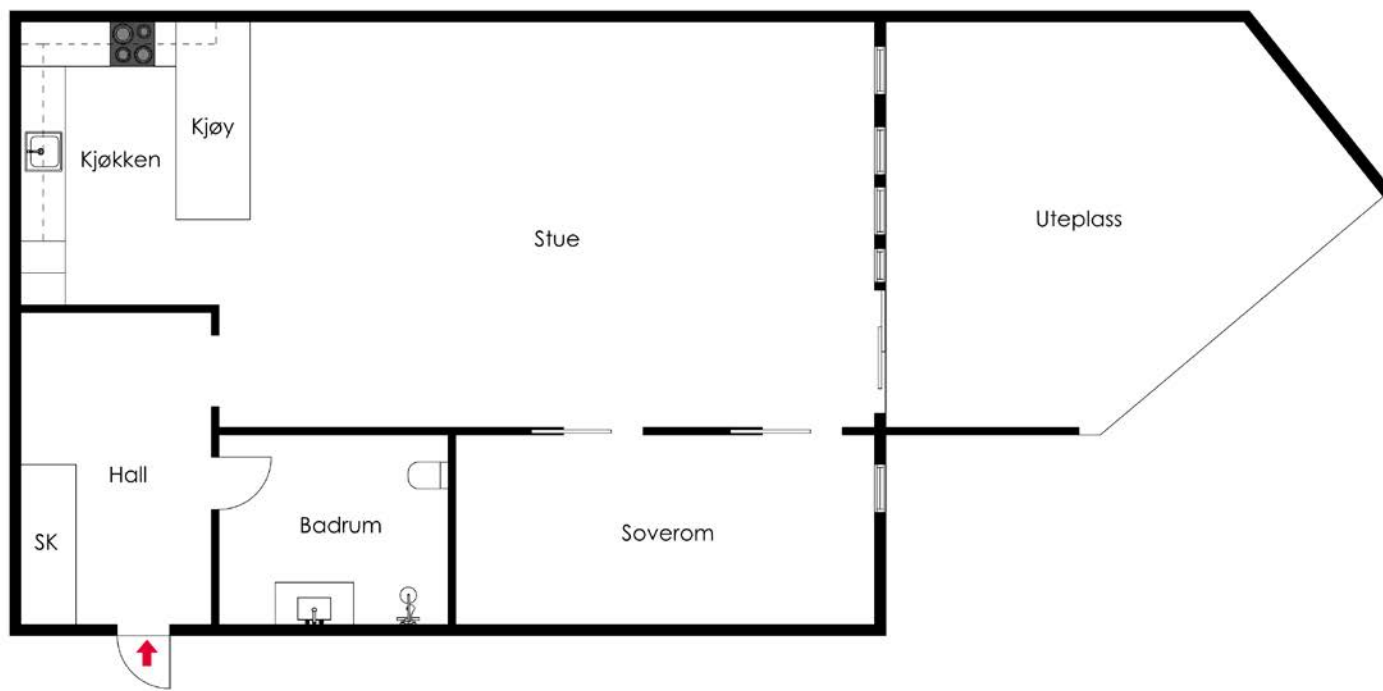


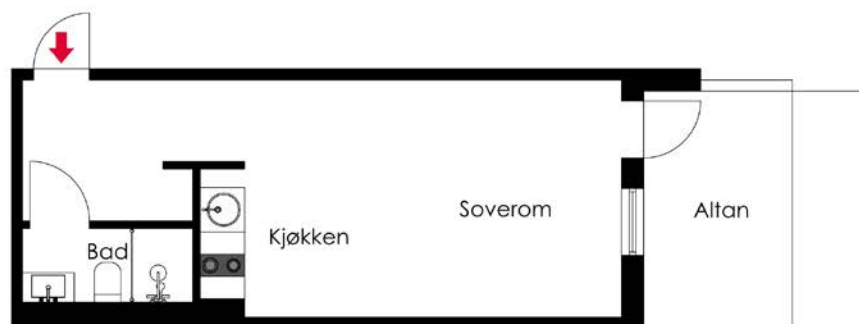


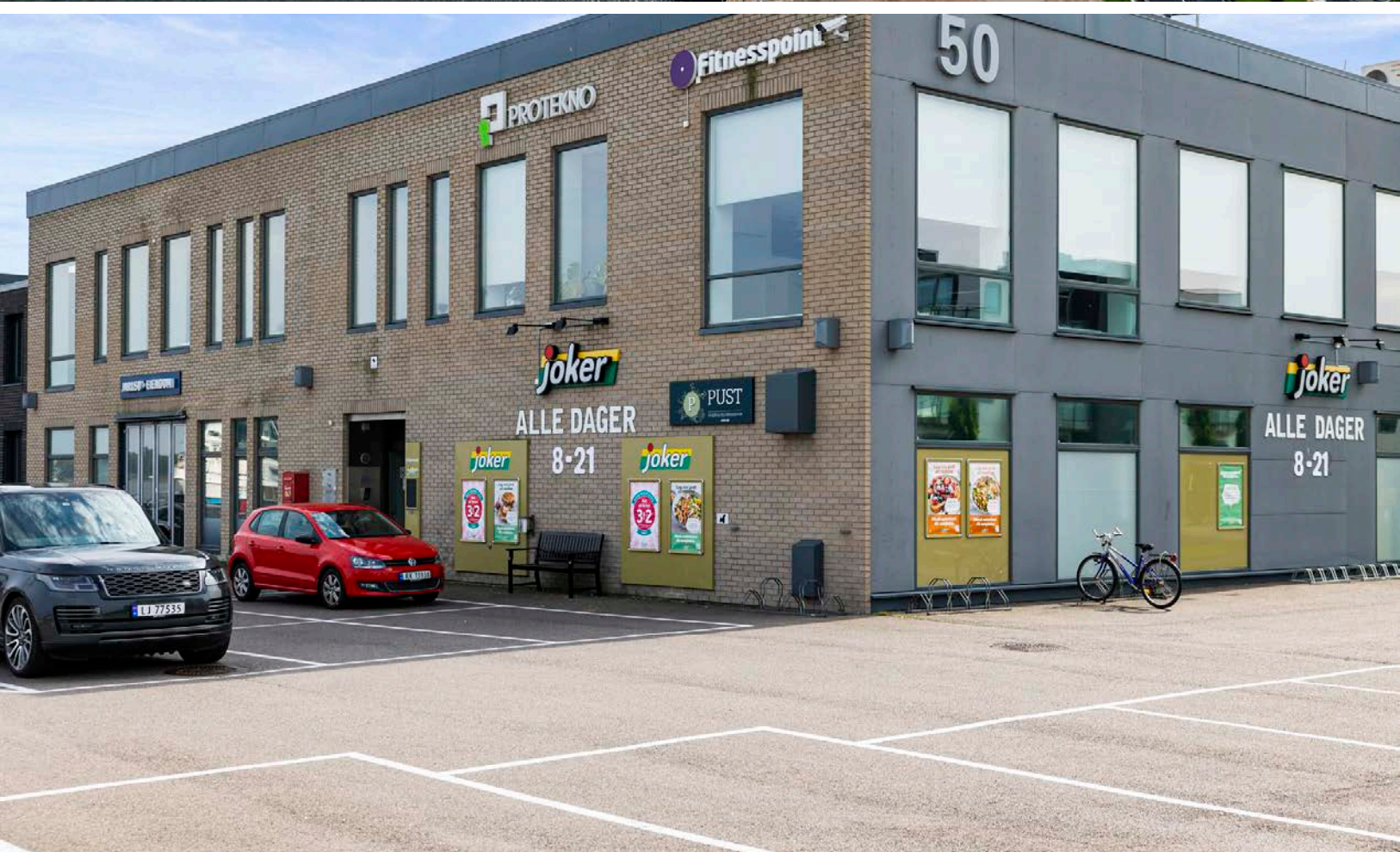










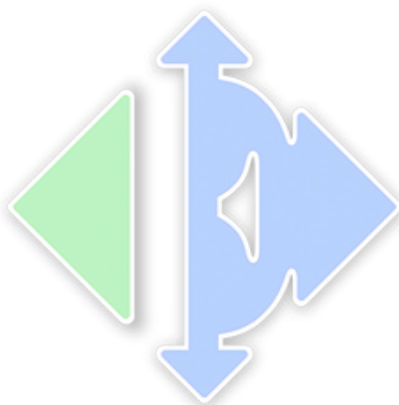






Vedlegg

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

Egenerklæringsskjema 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 godkjenningsmyndigheter.

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.

Dette 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/bruksslitasje. * 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 m²
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 TG0.

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 hulilister overgang vegg/himling.

Gulv:

Istavs 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 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 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.

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 vedtekter 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 måleverdige.

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 m²	S-Rom m²
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 m²	S-Rom m²
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 skjønnsmessig 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 installasjoner 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 e.l.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. Hvitmalt 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 avgrenses 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 kjøll/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 systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne 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 systerne på bad av type TECE posesysterne. 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, branntillop 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 boligmappa.
- 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 håndrekk 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 takstrapporten.

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?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312240046

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert spottskinner stue, kjøkken og soverom.

Arbeid utført av

Per Johansen as

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

Nei

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

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312240046

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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>

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Hegg, Morten Rosenlund	24.03.1977	BANKID	22.10.2025 10:42



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	162	34	0	19	Jarlsøveien 64, 3124 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Annen fare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4138.75m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4156.74m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4158.6m ²
Strandlinje sjø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3905 20110033	Jarlsø, byggetrinn 3 og 4 (25.4.2012)		
	3905 20170153	Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	3023.21m ²
	3905 20170153	Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018)	Parkeringsplasser	266.21m ²
	3905 20170153	Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018)	Parsellhage	867.33m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20110033	Jarlsø, byggetrinn 3 og 4 (25.4.2012)
20130081	Bryggeanlegg Jarlsø nord (21.5.2014)
52010	Jarlsø (6.12.2006)
52010-B1	Jarlsø, byggetrinn 1 (1.6.2007)
52010-B2	Vegsystem til Jarlsø (29.2.2008)
52010-B3	Jarlsø, byggetrinn 2 (27.3.2009)
20170153	Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018)

BEBYGGELSESPPLAN
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Ja	
3905 52010-B1	Jarlsø, byggetrinn 1 (1.6.2007)
3905 52010-B2	Vegsystem til Jarlsø (29.2.2008)

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

PLANID	Plannavn
Nei	
REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	

Ja	
3905 20200187	Jarlsø nord

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS v/Charlotte Davidsen
Møllegaten 8, 3111 TØNSBERG
E-post: charlotte.davidsen@aktiv.no

Deres ref.: 1312240046 . Vår ref.: 10052-1-19

Dato: 22.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jarlsø Fjordpark
Organisasjonsnr: 933293963
Seksjonseier: Hegg Holding AS
Medeier:
Leilighetsnummer: 19
Adresse: Jarlsøveien 64, 3124 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 19
Gnr. 162
Bnr. 34

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS polisenummer 7477775.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Næringsseksjon nr. 34 - 50 er privateid. Dersom p-plass skal skifte eier, plikter selger/megler å sende eierskiftebrev til forretningsfører. Administrasjonskostnader påløper etter gjeldende prislister.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk to gang i året mot innkrevd akontobeløp. Fra 2026 avregnes det en gang i året. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS, avregnes mars året etter. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 067,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	712,00	
Felleskostnader	3 355,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering

eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Anete Stenbakk pr. e-post: nina.stenbakk@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Torkil Michelsen, e-post: jarlso-fjordpark@styrevermmet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Jarlsø Fjordpark

Ekstraordinært årsmøte 4. juni 2025 i RS sine lokaler kl.19:00

SAKSLISTE

1. KONSTITUERING AV MØTET

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Torkil Michelsen foreslås og velges som møteleder

1.2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Antall stemmeberettigede telles opp og utgjør 20 eierseksjoner, i tillegg 2 med fullmakt.
Totalt møtte 26 personer.

1.3 Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokollen velges Linette Grande.
Til å underskrive protokollen velges Vera Engebakken

1.4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

2. BUDSJETT 2025

2.2 Forutsetninger

Budsjettet er basert på de serviceavtaler som er inngått for drift av sameiet i 2025.

2.3 Endringer fra 2024

Det er foreslått å øke driftstilskuddet med 30% fra 1. januar 2025. Felleskostnadene er basert på det som var beregnet i prospektet for Fjordparken og det er ca. 3-år siden disse tallene ble satt opp. Et av utbyggers salgsargumenter var lave felleskostnader og disse tok ikke høyde for faktiske driftskostnader knyttet til Fjordparken. I tillegg har flere av driftsutgiftene steget betydelig de siste 3 til 4-årene. Det gjelder f.eks. forsikringspremie, energikostnader og ikke minst lønnskostnadene hos sameiets tjenesteleverandører, som gjenspeiles i prisingen av tjenestene.

Basert på budsjettforslaget vil en økning av driftstilskuddet på 30% forventes å kunne gi et overskudd på ca. Kr. 190.000. Dette anser vi som nødvendig for å bygge opp kapitalen til sameiet. Styret må planlegge langsiktig og ha god nok likviditet til å dekke uforutsette utgifter/kostander.

2.4 Mulige kostnadskutt

Styret arbeider med flere mulige kostnadskutt, det er bl.a. reduksjon av kostander knyttet til oppvarming av fellesarealer og strømforbruk i fellesarealer. Styret vil fremover også arbeide med evaluering av de avtaler som er inngått for å finne eventuelle rimeligere løsninger. Mulig endring av leverandør for vedlikehold av hageanlegget fra 2026 kan potensielt resultere i besparelser på ca. kr 35.000 per år.

2.5 Styrets godtgjøring

Godtgjørelsen til styret er foreslått til kr 100.000 i budsjettet. Dette er godtgjørelse for det styret som har sittet frem til det ordinære årsmøtet i 2025. Godtgjørelsen er noe høyere enn det som er gjennomsnittet i etablerte sameier og borettslag. Styrets honorar utgjør i gjennomsnitt et beløp fra kr 1.100 til kr 2.500 pr. seksjon pr. år i etablerte sameier, dette viser en undersøkelse i 3.744 sameier og borettslag der OBOS er forretningsfører. For vårt sameie med 33 seksjoner blir fra summen fra kr 42.500 til kr 82.500 pr. år. Undersøkelsen, som er fra 2023, viser at 10% betaler mer enn 3.100 pr. enhet pr. år. Erfaringstall viser også at beløpet pr. seksjon synker med økende antall seksjoner i sameiet.

De første årene i et nytt sameie er betydelig mer arbeidskrevende for styret enn det er når sameiet er vel etablert og alle avtaler er reforhandlet og rutiner er godt innarbeidet og kjent. Dette er begrunnelsen for at styret foreslår en godtgjørelse på kr 100.000 i budsjettet. En vanlig fordeling som ofte brukes (ifølge OBOS sin undersøkelse) er at styreleder får 50% og resten deles på de øvrige styremedlemmene.

- Årsmøtet vedtar budsjettet som fremlagt.
- Den foreslåtte godtgjørelsen til styret og fordelingen vedtas.

3. ENDRING AV VEDTEKTER

Gjeldende vedtekter av 28.02.2024 følger som eget vedlegg til innkallingen. Nedenfor refereres de endringer i vedtektene som foreslås av styret.

3.1. Om sameiet

Siste avsnitt foreslås strøket:

- *«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.
- Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 1.

3.2 Rettslig rådighet

Etter 4. avsnitt settes inn:

- «Korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt i tråd med Eierseksjonslovens §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende.»
- Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 2.

3.3 Faktisk rådighet.

Dette står i eierseksjonsloven og styret forslår å legge inn samme tekst.

Etter 2. avsnitt settes inn:

- «Det vises for øvrig til sameiets husordensregler for mer definerte retningslinjer for bruken av sameiets fellesarealer.»
- Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 3.

3.4 Felleskostnader og fellesinntekter

Etter 2. avsnitt settes inn:

- «Sameiet har egne kurser med egen måler som skal benyttes til elbil-ladere. Forbruk til lading av elbil belastes den enkelte seksjonseier basert på måler tall. Det er ikke tillatt å lade elbil fra vanlig stikkontakt.»

- Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 5.

3.5 Revisor

Setningen «Revisor velges av styret.» strykes.

- Det er fastsatt i vedtektenes punkt om «Innkalling til årsmøte» at revisor velges i sameiermøtet.
- Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 11.

4. NEDKJØRING GARASJE

- Styret har engasjert arkitektfirmaet Holar Ola Roald AS, som har vært på befaring og laget en rapport om nedkjøringsrampen til parkeringskjeller. Rapporten følger som eget vedlegg til innkalling til ekstraordinært årsmøte. Styret følger opp saken videre med utbygger/entreprenør og prosessen er ikke ferdig.
- Årsmøtet tar orienteringen om nedkjørselen til garasjen til etterretning.

5. STØY FRA TRENINGSROM OG SPA

- I beboermøter har støy fra treningsrommet og spa blitt nevnt som et problem. Dette er tatt opp under 1-års befaringen og mulige løsninger er diskutert. Styret har bedt om innsyn i prosjektering og utførelse. Treningsrom har flytende gulv med gulvsplitt for å bryte forbindelse. Gulvet i treningsrommet er kun betongstøp med teppe ovenpå, noe som naturlig medfører støy dersom tunge vekter settes i gulvet. Ulike tiltak kan vurderes, men beboere bes vise hensyn og legge vekter rolig tilbake.
- Kompressor til boblebad lager mye støy. Det er registrert utbedringspunkt på kompressor under 1-års befaring. Vi håper utbedring blir snarlig utført og at dette vil bidra til å redusere noe støy.
- Årsmøtet tar orienteringen om støy fra treningsrommet til etterretning og styret følger opp saken videre med utbygger.

6. REGLER FOR BRUK AV SPA OG TRENINGSROM

- Det er laget et forslag til retningslinjer for bruk av spa og et forslag for bruk av treningsrom. Forslagene følger som egne vedlegg og ble presentert i møtet. Det er ikke betydelige endringer fra de eksisterende retningslinjene som henger ved inngangen til treningsrom og spa.
- Forslag: vise til husordensregler for ro i bygget fra kl.23.00.
- Årsmøtet vedtar retningslinjene for bruk av spa og treningsrom som fremlagt. Retningslinjene er et tillegg til de tidligere vedtatte Husordensregler for sameiet.

VEDLEGG:

1. Vedtekter av årsmøtet 2025
2. Retningslinjer for bruk av treningsrom
3. Retningslinjer for bruk av spa

Møtet ble hevet 24. juni 2025 kl.21.30



Styreleder/Møteleder
Torkil Michelsen



Styremedlem/Protokollfører
Linette Grande



Protokollvitne
Vera Engebakken

Sameiet Jarlsø Fjordpark
Innkalling til ekstraordinært årsmøte 04.juni 2025
i RS sine lokaler kl.19:00

SAKSLISTE

1. KONSTITUERING AV MØTET

a. Valg av møteleder

Torkil Michelsen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak: velges som møteleder.

b. Godkjenning av de stemmeberettigede

Antall stemmeberettigede telles opp og utgjør

Totalt møtte personer.

c. Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier som protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å føre protokollen velges

Til å underskrive protokollen velges

d. Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

2. BUDSJETT 2025

Styrets forslag til budsjett for 2025, med kommentarer, følger som eget vedlegg til innkallingen.

Forutsetninger

Budsjettet er basert på de serviceavtaler som er inngått for drift av sameiet i 2025. Noen utgiftsposter er gruppert for seg som noe usikre.

Endringer fra 2024

Driftstilskuddet er foreslått øket med 30% fra 2024. Fjorårets tall er basert på det som var beregnet i prospektet for Fjordparken og det er ca. 3 år siden disse tallene ble satt opp. Et av utbyggers salgsargumenter var lave felleskostnader, i tillegg har flere av driftsutgiftene steget

til dels betydelig de siste 3-4 år. Det gjelder f.eks. forsikringspremie, energikostnader og ikke minst lønnskostnadene hos sameiets tjenesteleverandører, som gjenspeiles i prisingen av tjenestene.

Mulige kostnadskutt

Styret arbeider med flere mulige kutt i kostnadene, det er bl.a. oppvarming av fellesarealer og strømforbruk i fellesarealer. Styret vil også fremover arbeide med evaluering av de avtaler som er inngått for å finne eventuelle rimeligere løsninger.

Styrets godtgjøring

Godtgjørelsen til styret er forslått til kr 100.000 i budsjettet. Dette er godtgjørelse for det styret som har sittet frem til det ordinære årsmøtet i 2025. Godtgjørelsen er noe høyere enn det som er gjennomsnittet i etablerte sameier og borettslag. Styrets honorar utgjør i gjennomsnitt et beløp fra kr 1.100 til kr 2.500 pr. seksjon pr. år i etablerte sameier, dette viser en undersøkelse i 3.744 sameier og borettslag der OBOS er forretningsfører. For vårt sameie med 33 seksjoner blir fra summen fra kr 42.500 til kr 82.500 pr. år. Undersøkelsen, som er fra 2023, viser at 10% betaler mer enn 3.100 pr. enhet pr. år. Erfaringsstall viser også at beløpet pr. seksjon synker med økende antall seksjoner i sameiet.

De første årene i et nytt sameie er betydelig mer arbeidskrevende for styret enn det er når sameiet er vel etablert og alle avtaler er reforhandlet og rutiner er godt innarbeidet og kjent. Dette er begrunnelsen for at styret foreslår en godtgjørelse på kr 100.000 i budsjettet. En vanlig fordeling som ofte brukes (ifølge OBOS sin undersøkelse) er at styreleder får 50% og resten deles på de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar budsjettet som fremlagt. Den foreslåtte godtgjørelsen til styret og fordelingen vedtas.

3. ENDRING AV VEDTEKTER

Gjeldende vedtekter av 28.02.24 følger som eget vedlegg til innkallingen. Nedenfor refereres de endringer i vedtektene som foreslås av styret.

3.1. Om sameiet

Siste avsnitt: «I tidsrommet fra stiftelsesdato..... ref. vedtektenes pkt.8.» foreslås strøket.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 1.

3.2 Rettslig rådighet

Etter 4.avsnitt settes inn: «Korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt i tråd med Eierseksjonslovens §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende.»

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 2.

3.3 Faktisk rådighet

Etter 2.avsnitt settes inn: «Det vises for øvrig til sameiets husordensregler for mer definerte retningslinjer for bruken av sameiets fellesarealer.»

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 3.

3.4 Felleskostnader og fellesinntekter

Etter 2.avsnitt settes inn: «Sameiet har egne kurser med egen måler som skal benyttes til elbil-ladere. Forbruk til lading av elbil belastes den enkelte seksjonseier basert på målertall. Det er ikke tillatt å lade elbil fra vanlig stikkontakt.»

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 5.

3.5 Revisor

Setningen «Revisor velges av styret.» strykes. Det er fastsatt i vedtektenes punkt om «Innkalling til årsmøte» at revisor velges i sameiermøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar den foreslåtte endring i vedtektenes punkt 11.

4. NEDKJØRING GARASJE

Nedkjøringen til sameiets garasje er lite hensiktsmessig slik den er bygget. Styret har arbeidet lenge med å finne en bedre løsning, men foreløpig er ikke prosessen ferdig. Styret har engasjert arkitektfirmaet Holar Ola Roald AS, som har vært på befaring og laget en rapport om nedkjørselen og vurdert hensiktsmessigheten.

Rapporten følger som eget vedlegg.

Det vil bli gitt ytterligere orientering i møtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen om nedkjørselen til garasjen til etterretning.

5. STØY FRA TRENINGSROM

I beboermøter har støy fra treningsrommet blitt nevnt som et problem. Dette er tatt opp i 1-års befaringen og mulige løsninger diskutert.

Det vil bli gitt ytterligere orientering i møtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen om støy fra treningsrommet til etterretning.

6. REGLER FOR BRUK AV SPA OG TRENINGSROM

Det er laget et forslag til retningslinjer for bruk av spa og et forslag for bruk treningsrom. Forslagene følger som egne vedlegg og gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar retningslinjene for bruk av spa og treningsrom som fremlagt. Retningslinjene er et tillegg til de tidligere vedtatte Husordensregler for sameiet.

VEDLEGG:

1. Forslag til budsjett for 2025
2. Vedtekter av 2024
3. Rapport nedkjørsel garasje
4. Retningslinjer for bruk av treningsrom
5. Retningslinjer for bruk av spa

SAMEIET IARLSØ FJORDPARK
STYRETS FORSLAG TIL BUDSJETT 2025

Budsjettforslag	
Inntekter	
Driftstilskudd (1)	1 574 804
Forbruk el bil lader viderefak.	50 000
Inntekter gjesteleilighet	9 000
Renteinntekter	6 000
Sum inntekter	1 639 804
Utgifter, serviceavtaler	
Gartner	126 500
Renhold (2)	75 000
Forsikring	72 867
Porter og dører	14 625
Snøbrøyting (3)	63 000
Røykluker	6 238
Heis	38 125
Heisalarm	4 188
Boblebad	39 250
Energigjælesning	36 828
Sedum på tak	25 000
Plenklipper	46 836
Ventilasjon	55 250
Brannalarm (4)	23 830
Bredbånd og TV	136 440
Skadedyr (6)	21 725
Nødlys, tavler, el.anlegg	38 175
Sum utgifter, serviceavtaler	823 877
Øvrige driftsutgifter	
Fjernvarme felles (5)	60 000
Strøm felles (6)	170 000
Styrehonorar	100 000
Arbeids giveravgift honorar	14 100
Rørlegger	45 000
Vaktmester	28 000
Søppeltømming	15 000
Regnskapsfører	95 000
Lekeplasskontroll	1 500
Reparasjoner	20 000
Dantherm avfukter spa	20 000
Revisor	15 000
Kostnader møter	7 500
Diverse driftskostnader	30 000
Bankbebyr og -omk.	5 000
Sum utgifter, usikre	626 100
Budsjettert resultat	189 827

KOMMENTARER

- 1) 30% økning fra dagens driftstilskudd, årets KPI er 2.3%
- 2) 20' i 1.tertial inkl. gjesteleilighet
- 3) Gjelder et ubegrenset antall brøyting og håndmåking
- 4) Brannalarm ifølge IKS lister koster 11.915 per inngang over 1.000m2
- 5) Vi har brukt 53' fra mai - desember 2024. 15' 1.tertial
- 6) Brukt 58' i 1.tertial

leasing 5 år

11.370 pr. mnd.

senke temp?

inkluderer elbil lading 50'

OBOS fra 01.07

Anslag

Vurdering av adkomst og nedkjøringsrampe Jarlsøveien 62-64

Notat

Prosjektnr. og navn	10200 Jarlsøveien 62-64
Dokumenttittel	10200 – Notat – Vurdering av adkomst og nedkjøringsrampe
Dato:	15. mai 2025
Utført av:	Holar Ola Roald AS, ved Siri Myredal Ludvigsen og Mathias Nome Hemsén
Utført for:	Sameiet Jarlsøveien 62-64
Godkjent av:	Siri Myredal Ludvigsen
Revisjon:	01

holar

1 Innledning

Holar ble kontaktet av styret i sameiet Jarlsø Fjordpark i april 2025, med et ønske om en vurdering av nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Det har vært flere ulykker ved nedkjøring i rampen og styret har klaget til utbygger.

Det har vært foretatt befarings med representanter fra styret der problemene er blitt belyst, det er foretatt enkle kontrollmål samt testkjøring av nedkjøring.

2 Beskrivelse av dagens løsning

Sameiet består av to nye bygg med tilsammen 30 leiligheter, oppført på øya Jarlsø, omtrent fire kilometer utenfor Tønsberg. I underetasjen finnes en felles parkeringskjeller med adkomst via en nedkjøringsrampe. Rampen nås fra Jarlsøveien.



Avkjøring og nedkjøring til parkeringskjeller. (Foto: Holar Ola Roald AS).

Etter avkjøringen fra Jarlsøveien foretas en sving på mer enn 90 grader til høyre, der deler av svingen skjer på selve rampen. Dersom man ankommer fra nord, slik de fleste beboere antas å gjøre, innebærer dette en samlet svingmanøver på over 180 grader før kjøretøyet er parallelt med rampens rette parti. Nederst i rampen foretas ytterligere en 90 graders sving mot venstre før man kommer ned på nivå med porten inn til parkeringskjelleren.

holar

Langs ytterkanten av nedkjøringen før nedkjøringen er det oppført en støttemur av prefabrikerte betongelementer, som er fasettert (knekket) for å følge svingen og starten på rampens kurvatur. På hver side av rampen under bakken er det også oppført plasstøpte støttemurer, som er fasettert nederst for å følge svingen mot innkjøringsporten.

Støttemuren på innsiden av svingen avsluttes i en lavere sokkel på bakkenivå. Det er spesielt denne lavere sokkelen som har vært gjenstand for flere påkjørsler og har forårsaket skader på biler. Entreprenøren har tidligere fjernet deler av denne sokkelen for å lette nedkjøringen, men til tross for dette forekommer det fortsatt påkjørsler på samme sted.



Støttemur som bli påkjørt markert med rød pil. (Foto: Holar Ola Roald AS).

3 Observasjoner fra befaring og testkjøring

På befaringen ble det foretatt enkle kontrollmålinger med håndholdt lasermåler, som ble sammenlignet med tegningsunderlag av rampen oversendt av styret. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik mellom tegningsunderlaget og den bygde løsningen på de målene som ble kontrollert.

Ved første øyekast fremstår nedkjøringen som romslig nok. Imidlertid viste testkjøring av nedkjøringen – med ankomst fra nord, gjennomført med en Tesla Model Y – at den oppleves som krevende i bruk. Testkjøringen avdekket at man må gjennomføre en omfattende snumanøver, og det er lett å komme for nær støttemuren på bilens høyre side under nedkjøringen.

4 Vurdering av løsningen opp mot regelverk

4.1 Overordnet vurdering av byggt teknisk forskrift (TEK17)

Byggt teknisk forskrift (heretter TEK17) er den gjeldende forskrift som angir krav til byggverk. Forskriften med tilhørende veiledning inneholder flere preaksepterte løsninger, men ikke som direkte dekker denne typen bygningsdeler. Det er derfor de mer overordnede paragrafene som angir funksjonskrav som blir styrende.

Slik vi ser det, er det særlig §12-1 (1) som fastsetter det overordnede prinsippet for planløsninger:

«Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon.»

I veiledningen til bestemmelsen står det:

«Planløsningen har stor betydning for byggverkets funksjonalitet, brukbarhet, innemiljø, sikkerhet, mulighet for vedlikehold og renhold og lignende. Planløsningen og størrelsen på byggverk vurderes i forhold til planlagt og sikker bruk, muligheten for god orientering, og hensynet til et godt innemiljø. Når planløsningen for byggverket utarbeides, er det viktig å tenke gjennom forventet persontrafikk til de ulike rommene. Likestilt atkomst til rommene vil innebære at hovedløsningen er brukbar for alle målgruppene som byggverket er beregnet for. Kravet er i stor grad konkretisert i øvrige bestemmelser i kapittel 12.»

Samt § 8-1:

«Opparbeidet uteareal skal utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon.»

Det sentrale spørsmålet blir dermed om den bygde løsningen tilfredsstiller de overordnede funksjonskravene som stilles i TEK17, noe som er et krav ref TEK17 §2-2.

Det er ikke angitt noen preaksepterte løsninger i TEK17, og det fordrer da man finner en ytelse som oppfyller funksjonskravet ref Byggforskriften «401.010 Dokumentasjon av at TEK17 er oppfylt. Funksjonskrav, ytelser, løsninger, utførelse og produktdokumentasjon» (heretter BF 401.010) punkt 13 avsnitt fire:

«Man kan ikke uten videre bevise at et funksjonskrav er oppfylt – prosjekterende må først velge en ytelse som er god nok til at funksjonskravet er oppfylt. Funksjonskrav må derfor omsettes til akseptable ytelser før man kan bevise om funksjonskravet er oppfylt eller ikke.»

Ref BF 401.010 punkt 14 fjerde avsnitt:

«Ytelser kan også være angitt i anerkjent litteratur (forhåndsdokumenterte ytelser) eller ytelser kan velges og dokumenteres i det enkelte tiltaket.»

En akseptabel ytelse som oppfyller funksjonskravet, kan altså dokumenteres ved at det er innenfor forhåndsdokumenterte ytelser eller ved at man dokumenteres det for hvert enkelt tiltak. Sistnevnte gjøres ved en analyse som dokumenteres ref BF 401.010 punkt 16:

«Når den prosjekterende selv velger en ytelse for å oppfylle et funksjonskrav i TEK17 (det vil si ikke velger en preakseptert eller forhåndsdokumentert ytelse), skal den prosjekterende lage en analyse som dokumenterer at den valgte ytelsen er god nok. Analysen skal både beskrive hva ytelsen går ut på og hvorfor den er god nok.»

holar

I en epost til beboer Dagfinn Tøråsen fra prosjektleder Christian Settemsli Mogstad fra Veidekke redegjør han for Veidekkes syn på kravene som legges til grunn. Det vises da til:

- Byggeteknisk forskrift (heretter TEK17),
- Statens Vegvesens «*Håndbok N100 Veg- og gateutforming*» (2019) (heretter HB N100)
- Byggforsklad «312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg» (2015) (heretter BF 312.130).

Vi oppfatter det som at Veidekke her ønsker å dokumentere at funksjonskravet i TEK17 er oppfylt ved å vise til forhåndsdokumenterte ytelser.

Vi er enige i at disse kildene er relevante som dokumentasjon på at funksjonskrav i TEK17 er oppfylt. HB N100 og BF312.130 angir forhåndsdokumenterte ytelser. Det er også vår vurdering at det for sistnevnte er versjon datert 2015 som er gjeldende.

De har i tillegg utført en sporingsanalyse for å dokumentere brukbarheten. Vi oppfatter dette som at de har gjennomført en egen analyse for å dokumentere at funksjonskrav i TEK17 er oppfylt.

4.2 Vurdering av løsning opp mot Byggforsklad «312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg» (2015)

Entreprenør viser til at de har tatt utgangspunkt i kjørebredde på 2,2 meter, sikkerhetsavstand på 0,8 meter og tillegg for radius 0,8 meter (forutsatt 6 meter radius). De har da tatt utgangspunkt i at brukere er faste.

Ut fra vår beregning er maks ytre radius på ca. 7185 mm ($\approx 7,2$ m) hvilket gir en indre radius på kjørebredde (KB) 2,2 m + sikkerhetsavstand (SA) 0,8 m på 4,185 ($\approx 4,2$ m). Etter vårt syn er derfor det riktige tillegget for radius 1,0 meter i denne forhåndsdokumenterte ytelsen. Indre radius for denne er da 3185 mm ($\approx 3,2$ m). Vi viser til vedlegg A. Med dette som utgangspunkt er det etter vårt viser dette at tiltaket ikke oppfyller denne forhåndsaksepterte løsningen da det mot slutten av kurven blir for lite avstand til avslutning på vegg for den innerste radiusen.

Det er i Byggforskladet fra 2015 ikke angitt noen breddeutvidelse fra vei kjørefelt til kurve, slik som i utgaven som kom i 2023. Det at det ikke står noe om dette i bladet betyr ikke at det ikke er noe som skal vurderes – men slik vi ser det må dette også dokumenteres at er innenfor funksjonskravet i TEK17. Det kan vi ikke se at er gjort ut fra tilsendt underlag.

4.3 Vurdering av løsning opp mot Statens Vegvesens «*Håndbok N100 Veg- og gateutforming*» (2019)

HB N100 gir veiledning om utforming av avkjørsler i kapittel D.1.4.1. Her stilles det krav til hjørneavrunding basert på forventet trafikkmengde (ÅDT) og kjøretøysammensetning, samt trafikkmengden på primærvegen.

For avkjørsler med:

- ÅDT under 50 anbefales hjørneavrunding med radius $R = 4$ m.
- ÅDT over 50, og der primærvegen har ÅDT under 2000, anbefales hjørneavrunding med radius $R = 9$ m.
- ÅDT over 50, og der primærvegen har ÅDT over 2000, skal avkjørselen utformes som kryss, med egne krav til geometri og sikt.

holar

Basert på antall boenheter i prosjektet, vurderer vi det som sannsynlig at avkjørselen genererer en årsdøgntrafikk (ÅDT) som overstiger 50 kjøretøypasseringer per døgn. Det er ikke gjennomført faktiske trafikktegnninger for denne avkjørselen, og vurderingen er derfor basert på et forenklet faglig skjønn basert på antall boenheter.

Videre vurderes Jarlsøveien som en lokalveg med begrenset trafikkbelastning. På bakgrunn av vegens funksjon og beliggenhet, anses det som sannsynlig at ÅDT på primærvegen er under 2000 kjøretøypasseringer per døgn.

Dette innebærer at HB N100 D.1.4.1 anbefaler at avkjørselen utformes med en innvendig hjørneradius på minimum $R = 9\text{ m}$, for å sikre funksjonell og trafiksikker manøvrering.

Våre målinger viser at rampens tilknytning til Jarlsøveien har en innvendig hjørneradius på 4,185 ($\approx 4,2\text{ m}$). Dette avviker betydelig fra anbefalingen i Håndbok N100, og tilsvarer nivået for avkjørsler med svært lav trafikk. Da dette gjelder tilknytning mot offentlig veg, må det legges til grunn at kravene for geometrisk utforming av avkjørsel mot vegnett gjelder.

Vi vurderer det slik at løsningen ikke er innenfor anbefalt standard jfr. HB N100 og at kriteriene for denne forhåndsaksepterte løsningen er ikke oppfylt.

4.4 Vurdering av sporingskurve

Vi har kun mottatt en sporingskurve for utkjøring av rampen. Vi kan ikke se at denne alene dokumenterer at funksjonskravet i TEK17 er oppfylt. Vi anser det som relevant å dokumentere hele ytelsen, og ut fra det vi har fått er det etter vårt syn mangelfullt.

Vi har derfor valgt å utføre en enkel sporingsanalyse for nedkjøring da vi oppfatter det som at det er denne løsningen det hefter størst problemer med. Vi har benyttet programmet «Vehicle tracking» i tegneprogrammet Autocad til dette.

Som underlag har vi benyttet:

- «4377 Landskapsplan.dwg» (Oversendt på epost fra Thorvald Bernhardt fra KB Arkitekter 2. mai 2025).
- «Grunnkart 20240612.dwg» (Oversendt på epost fra Thorvald Bernhardt fra KB Arkitekter 6. mai 2025).

Vi har lagt inn sporingskurve ved ankomst både fra nord og sør. Begge sporingskurver er innenfor angitt rampe og sving i tegningsunderlaget. Det tas forbehold om den bygde løsningen er lik som den prosjekterte da dette ikke er kontrollert. Oversendt underlag avviker også fra situasjonsplan som ligger i saksinnsyn i Tønsberg kommune. Sporingskurver viser at det er mulig å kjøre ned uten påkjørsel. Det påpekes samtidig at marginene er små, og ved kjøring av sporingskurver i programmet, måtte det flere justeringer til for å finne optimal trasé for nedkjøring. Det indikerer at det er små marginer for feil i en reell situasjon. Se vedlegg B.

5 Konklusjon

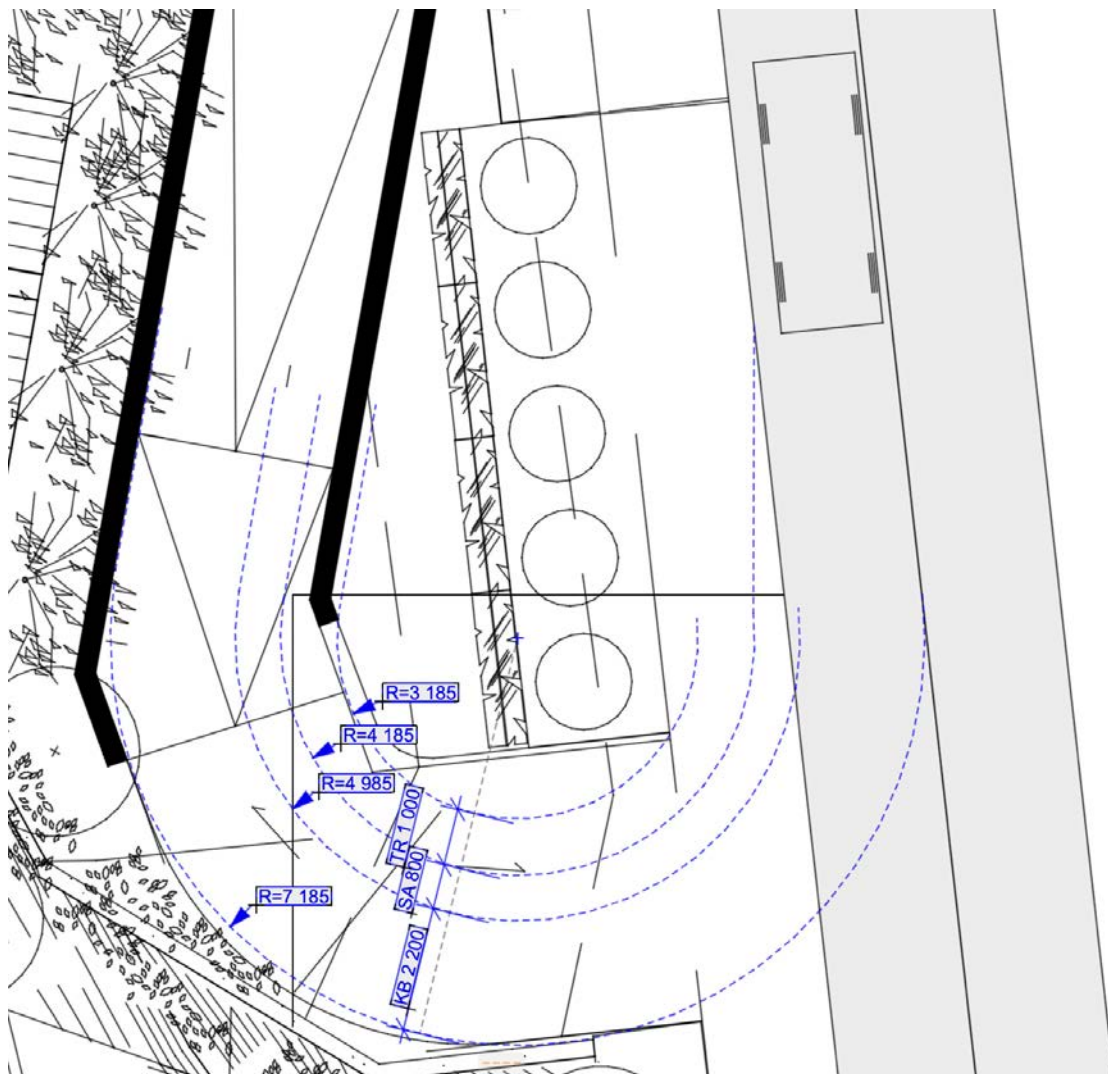
Adkomst til parkeringskjelleren i et nytt leilighetsanlegg må anses som en viktig funksjon, der sjåfører med ulik erfaring og kompetanse skal kunne føle seg trygge og sikre i daglig bruk. Det er opplyst at det har vært flere påkjørsler og skader på biler etter sammenstøt med sidevegger, også etter at entreprenøren har forsøkt å utbedre løsningen. Ved vår egen testkjøring opplevde vi også at nedkjøringen er krevende, spesielt fordi det føles trangt mot slutten av svingen ned på rampen, og fordi støttemuren i betong på høyre side av bilen nærmest blir liggende i blindsonen på passasjersiden. Vår sporingsanalyse viser også at dette punktet er spesielt trangt. Nedkjøring ved ankomst både fra nord og sør anser vi samlet sett som en relativt kompleks manøver.

Basert på våre undersøkelser vurderes løsningen å ikke være innenfor de forhåndsdocumenterte løsningene som er oppgitt i Statens vegvesens Håndbok *Veg- og gateutforming* og Byggforsklad 312.130, slik som prosjektleder Mogstad beskriver dem i epost. Vi har heller ikke mottatt noe underlag som dokumenterer at funksjonskravet i TEK17 er oppfylt gjennom en fullstendig egen analyse.

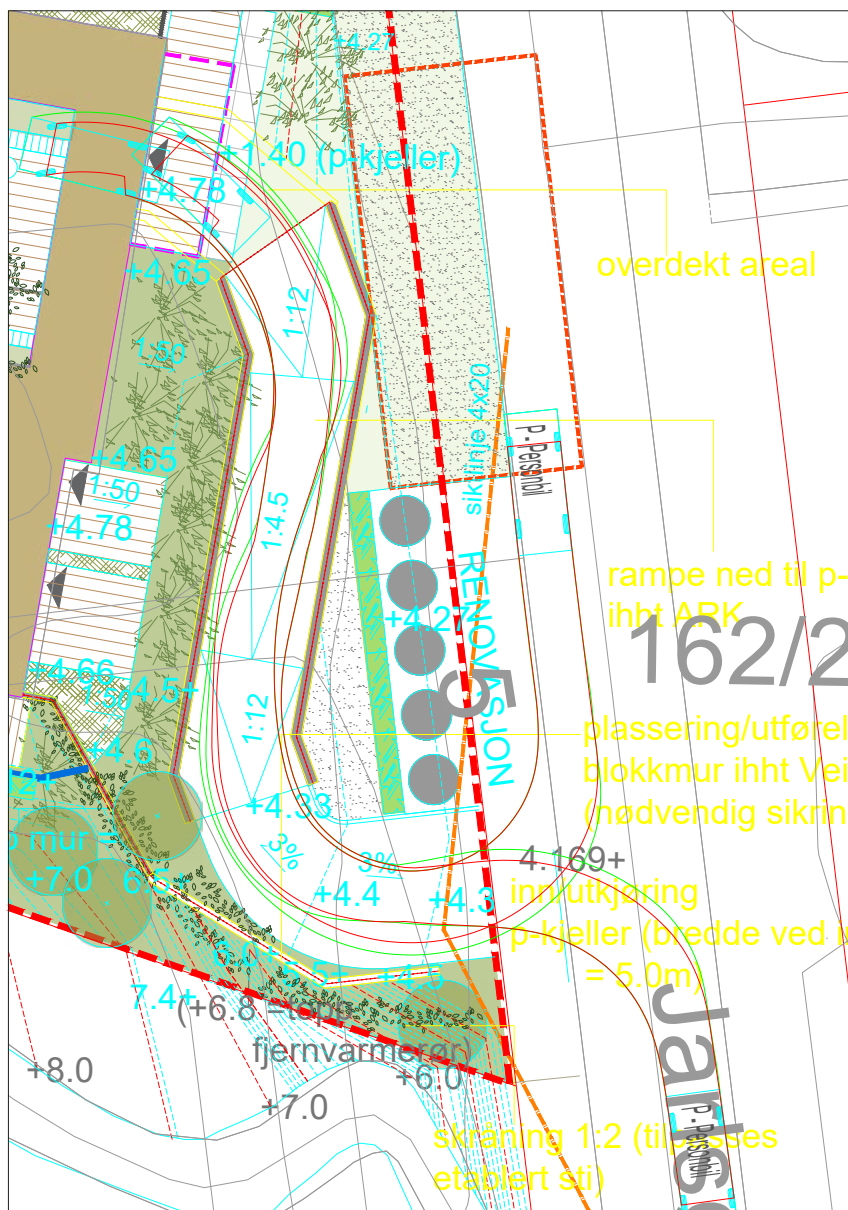
Våre egne undersøkelser viser at sporingen for nedkjøring fra vei bekrefter at det er mulig å kjøre ned rampen fra vei – men med knapp margin. Vår oppfatning er at entreprenør basert på en sporingsanalyse av nedkjøring i tidlig fase kunne ha oppdaget at nedkjøringen var trang i dette området, og prosjektert en løsning som eliminerer de problemene som beboerne opplever i dag.

Hvorvidt løsningen er mangelfull, kan ikke endelig konkluderes. Å kjøre ned i parkeringskjelleren er etter vårt syn noe komplisert, hvilket reduserer brukbarheten for beboere og besøkende. Dette tilsier at funksjonskravene i TEK17 §8-1 «*Opparbeidet uteareal skal utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon*» ikke fullt ut er innfridd. Løsningen innfrir etter vårt syn heller ikke forhåndsdocumenterte løsningene angitt av Byggforsk og Statens vegvesen.

Basert på vurderingene overfor, er det etter vårt syn jfr. TEK17 §2-2 et krav til entreprenør å dokumentere med en egen analyse at løsningen oppfyller funksjonskravene.



Utsnitt av nedkjøring med anvisning av radier og bredder (Foto: Holar Ola Roald AS).



Utsnitt av tegningsunderlag der sporingskurver for nedkjøring fra Jarlsøveien fra begge kjøreretninger regninger (Foto: Holar Ola Roald AS).

Sameiet Jarlsø Fjordpark

Retningslinjer for bruk av treningsrom

Vi ber om at treningsrommet brukes på en måte som ikke medfører ulempe for andre.

Adgang:

- All bruk av treningsrommet er på eget ansvar.
- Aldersgrense for bruk av treningsrommet er 16 år.
- Barn under 16 år skal være i følge med en voksen.

Rydding:

- Rydd etter deg. Legg vekter tilbake på plass og kast søppel.
- Vis hensyn når vekter settes ned på gulvet, dette kan skape mye støy.

Hygiene:

- Tørk av treningsapparatene med sprit etter bruk.
- Bruk alltid rene sko.

Musikk:

- Bruk hodetelefoner hvis du vil høre på musikk.

Støy:

- Unngå høylytt prat og støy som kan forstyrre andre.

Uforsiktighet eller uvøren bruk kan medføre erstatningsansvar.

Vi henstiller om at ovenstående retningslinjer overholdes. Hensynsfull bruk og respekt for øvrige beboere er et godt utgangspunkt for at du og andre får en god og trivelig treningsøkt.

God trening!

Sameiet Jarlsø Fjordpark Spa

Retningslinjer for bruk av spa.

For en best mulig spa-opplevelse for alle.

- Aldersgrense for bruk av spa-anlegget er 16 år.
- Barn under 16 år må være i følge med en voksen.
- Dusj uten badetøy og med såpevask før du benytter spa. Påse at det ikke kommer såpe i boblebadet.
- Dusj etter besøk i badstue og før bruk av boblebad.
- Av hygieniske årsaker skal badetøy benyttes i boblebad.
- I badstuen: sitt eller ligg på håndkleet, for å unngå hud- eller kroppskontakt med treverket.
- Slippers anbefales i spaområdet – gulvet kan være glatt.
- Hopping i boblebadet er ikke tillatt.
- Vennligst vis hensyn og unngå høylytt prat og støy.
- All aktivitet i spa-anlegget foregår på eget ansvar.
- Uforsiktighet eller uvøren bruk kan medføre erstatningsansvar.

Spa-anlegget skal forlates slik du selv ønsker å finne det.

Vennligst tørk over gulvet etter bruk. Takk!

Vi ber om at ovenstående retningslinjer overholdes.

Da sikrer vi den beste spa-opplevelsen for oss alle!

For booking og bruk av spa, vennligst registrer deg på spa-skjemaet.

Protokoll fra Årsmøte/Generalforsamling

Jarlsø Fjordpark

Årsmøte ble avholdt 28. april kl.19:00 på Jarlsø.

1. Åpning og godkjenning av innkalling

- Styreleder Alexander Klungerbo åpnet møtet
- Innkalling ble godkjent med følgende merknader:
 - I vedtektene står det at innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles sameierne elektronisk via e-mail, for ordinært sameiermøter med minst 2 ukes frist. I tillegg står det at forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. Forretningsfører var ikke tilstede under årsmøtet. Styret har fulgt eierseksjonsloven og den regulerer ikke spesifikt forretningsførerens tilstedeværelse under årsmøte.
 - Styret tar kommentar til etterretning og avvik protokollføres.

2. Valg av møteleder og protokollfører

- Styreleder Alexander Klungerbo ble valgt som møteleder
- Styremedlem Linette Grande ble valgt som protokollfører
- Sameier Per Anton Duvholt ble valgt til å signere protokoll

3. Godkjenning av agenda/dagsorden

- Agenda/dagsorden ble godkjent uten merknader

4. Godkjenning regnskap

- Regnskapet for 2024 ble presentert av styreleder
- Regnskapet ble godkjent med følgende merknader:
- Kommentarer:
 - Regnskapet viser et overskudd for 2024. Overskuddet er noe misvisende grunnet a-konto for fjernvarme som for 2024 ble registrert som driftstilskudd. Dette ble endret i januar 2025.
 - Det er ikke tatt hensyn til godtgjørelse av styrehonorar i regnskapet.

5. Godkjenning revisjonsberetning

- Revisjonsberetning godkjennes. Ingen innsigelser

6. Godkjenning budsjett

- Budsjett ble ikke godkjent.
- Styrets innstilling til budsjett oversendes til beboere etter generalforsamlingen.
- Det vil settes opp ekstraordinær generalforsamling for gjennomgang og godkjennelse av budsjett.
- Merknader og kommentarer:
 - Det ble diskutert behovet for å øke husleien for beboere grunnet økte kostander knyttet til drift og vedlikehold av sameiet. Videre ble det enighet for at sameiet har behov for å bygge opp et vedlikeholdsfond for å sikre tilstrekkelige midler til fremtidig vedlikehold av bygningene. Styret vil komme tilbake med et konkret forslag, men sannsynligvis vil økningen ligge opp mot 35 prosent.
 - Økte kostander knyttet til bl.a. forsikringspremie og serviceavtaler ble diskutert og det var enighet for å se på mulighetene til å reforhandle avtaler, alternativt bytte leverandør for å redusere kostander. Serviceavtalen sameiet har med Strandman er bl.a. en av disse avtalene og styret er i dialog med alternativ leverandør som kan redusere kostandene betydelig.
 - I budsjettet som oversendes beboerne vil styret redegjøre og vedlegge noter for de største postene vi kan påvirke.

7. Gjennomgang og godkjenning av årsberetning 2024

- Årsberetning ble godkjent
- Sammendrag av styrets arbeid foregående år ble gjennomgått, det omfatter i hovedsak inngåelse av serviceavtaler for å sikre byggenes drift i tiden fremover og oppfølging av reklamasjoner mot utbygger.
- Saker og reklamasjoner under oppfølging er bl.a.
 - Nedkjøring til garasjeanlegget. Engasjert arkitekt for å foreta en vurdering
 - Teknisk rom spa der sluket er høyeste punkt
 - Støy fra spa og treningsrom (tekniske installasjoner). Styret vil be utbygger om en utredning.
 - I forbindelse med kommende 1-års befaring ble det fremmet forslag om en gjennomgang og etterkontroll av arbeid utført av taktekkere grunnet fallende beslag.
- HMS – Plan
Styret har jobbet med utarbeidelse av HMS-plan og revisjon av denne i henhold til internkontrollforskriften. Det er planlagt informasjons-/opplæringstiltak i funksjon og bruk av brannvarslingsanlegg for sameierne. Dette vil repeteres årlig som brannøvelse
- Risikoanalyse:
 - Oppsummering av scenario vi ser risiko forbundet til. Det kan eksempelvis være glatte gulv i spa rom, betongheller beboere kan snuble i utendørs, lekeplass etc.
 - Lekeplasskontroll er pålagt
 - Jarlsø Fjordpark har felles lekeplass med Jarlsø eiendom. Det ble stilt spørsmål til gårds- og bruksnummer ift. grusvei og lekeplass og hvem som eier denne.

8. Beboersaker

- **Husordensregler og vedtekter**
- Husordensregler ble godkjent med følgende revideringer:
 - Punkt 3: Bruk av balkong:
 - Endre fra «kullgrill er ikke tillatt» til «kullgrill er ikke tillatt på grunn av brannfare».
 - Legg til: Vis hensyn ved vanning og vasking av balkong for de som bor i etasje under. Kommuniser med nabo i forkant dersom vannsøl kan forekomme.
 - Kommentar til ettårsbefaring: skulle det vært takrenner for å hindre vannsøl fra balkong? Styret fremmer saken på 1-års befaring, men det anbefales at beboere registrerer dette for 1-års befaringen.
 - Punkt 8: Felles takterrasse:
 - Tilføyelse: «Sameiets takterrasser skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring **vil den ansvarlige** bli belastet med regjøringskostnader.
 - Putekasser skal fjernes fra takterrasse. Det foreslås å kjøpe inn putekasser med tilhørende puter som passer inn på takterrassene til felleskapets bruk.
 - Pkt. 10 Dyrehold
 - Endre fra husdyr til kjæledyr.
 - Tilføyelse: Reptiler er forbudt
 - Tilføyelse: hannkatter skal være kastret

- **Vedtekter:**

- Vedtektene må ses som ett dokument og godkjennes samlet på et senere tidspunkt når det er foretatt avklaringer. Jarlsø Eiendom må også orienteres om foreslåtte endringer ift. at de eier flere seksjoner.
- For å endre vedtektene i et eierseksjonssameie kreves det som hovedregel et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, iht. eierseksjonsloven §31.
- I følge eierseksjonsloven §31 andre ledd kreves det 100% oppslutning fra alle seksjonseiere hvis en endring i vedtektene medfører en innskrenkning av deres rettigheter eller en økning i deres plikter.
- Det ble foreslått å nummerere punktene i vedtektene

Følgende ble diskutert:

- **Rettslig rådighet**
 - Sameier har fri og ubegrenset adgang til helt eller delvis å leie ut sin seksjon såfremt det ikke er i strid med eierseksjonsloven. 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.
- Kan dette punktet endres slik at sameier ikke kan leie ut parkeringsplass til andre utenfor sameiet Jarlsø Fjordpark? Hvis det gis både nøkkel og brikke til garasjeanlegg vil det gis tilgang til alle fellesområder og det er ikke ønskelig.
- **Felleskostnader og fellesinntekter**
 - Styret vil gjennomgå felleskostnader. TV og bredbånd er i dag fordelt i henhold til sameiebrøk. Dette må endres til per leilighet.
- **Innkalling til årsmøte**
 - Legge til budsjett som fast punkt på agenda.
- **Styre**
 - Styret består av fire medlemmer, hvorav en styreleder og tre styremedlemmer. Det er ikke vara for styremedlemmer. Det kan være praktisk at vi har noen som kan stille opp, men det er ikke så vanlig i styre som består av fire styremedlemmer

- **Utvendig vindusvask**

- De som ønsker å være med på felles vindusvask kan gå sammen om dette
- Det var ikke full oppslutning om vindusvask, fordelingen var ca. 50/50.

- **Ny gartner**

- Beslutning overlates til styret
- Det er forslag om å bytte fra Strandman til Hjertetreet, en overgang som kan redusere kostnadene betydelig.

- **Hagegruppe**

Det var støtte for å etablere en hagegruppe og følgende har engasjert seg i denne gruppen. Andre beboere er velkomne til å bli med i hagegruppen.

- Per Anton Duvholt
- Vera Engebakken
- Kristian Hansen
- Linette Grande

- **Støy treningsrom**

- Styret vil be utbygger om en utredning.

- **Bytte forretningsfører til OBOS**

- Det er støtte for å bytte forretningsfører og styret tar dette videre.

- Ved å bytte forretningsfører til OBOS får vi tilgang til et bredt spekter av tjenester og ressurser, samt etablerte systemer for regnskap, fakturering og rådgivning. Via OBOS får sameiet i tillegg tilgang til VIBBO, en plattform som vil forenkle og forbedre kommunikasjon og informasjonsdeling til sameiere.
- **Styrehonorar**
 - Styrehonorar: forslag til årlig honorar inkluderer beløp og fordeling
 - Forslag 100.000 NOK per år
 - Forslag 40 % til styreleder
 - Forslag 20 % til styremedlemmer

Valg

For å sikre erfaringsoverføring velges to nye styremedlemmer inn til styret og to styremedlemmer går ut av styret

Valgkomiteens innstilling:

- Torkil Michelsen: Styreleder for 2 år
- Dagfinn Tøråsen: Styremedlem for 2 år
- Alexander Klungerbo: Styremedlem for 1 år
- Linette Grande: Styremedlem for 1 år

Valg av valgkomité

- Conny Bruun fortsetter i valgkomiteen for 2 år
- Thorild Dahlby ble valgt inn i valgkomiteen for 2 år

Valgkomiteen besto av

- Dagfinn Tøråsen
- Conny Bruun

Det nye styret er satt i dag. Endringen i styret vil orienteres til brønnøysundregisteret innen rimelig tid.

Punkter som gjenstår til neste møte:

- Godkjenning av budsjett
- Konkludere bytte av forretningsfører
- Regler spa & treningsrom
- Støy spa og treningsrom
- Nedkjøring garasje
- Vask av garasje
- Ettårsbefaring – orientering neste møte

Avslutning

Møtet ble hevet 28. mars kl.22:00



Styreleder/ Møteleder
Alexander Klungerbo



Styremedlem/ Protokollfører
Linette Grande



Beboer
Per Anton Duvholt

Jarlsø Fjordpark

Generalforsamling 28. april 2025

Agenda:

- ▶ Godkjenning av innkalling
- ▶ Valg og godkjenning av møteleder og referent
- ▶ Godkjenning av regnskap
- ▶ Godkjenning av revisjonsberetning
- ▶ Godkjenning av budsjett
- ▶ Gjennomgang og godkjenning av årsberetning
- ▶ Beboersaker
 - ▶ Husordensregler og vedtekter
 - ▶ Utvendig vindusvask
 - ▶ Ny gartner
 - ▶ Hagegruppe
 - ▶ Garasjevask
 - ▶ Støy treningsrom
- ▶ Bytte forretningsfører - OBOS
- ▶ Regler for spa og treningsrom
- ▶ Nedkjøring garasje
- ▶ Styrehonorar
- ▶ Valg av nye styremedlemmer



Branninstruks for Sameiet Jarlsø Fjordpark

Ved brannalarm i seksjon

- Lukk dører og vinduer.
- Bruk ikke heis.
- Gå ned til brannalarmsentralen (panel) i trappeoppgangen. Den første som kommer dit, identifiserer hvor brannalarmen har gått.
- Dersom brannalarmen har gått i en leilighet, prøv å få kontakt med eier av leiligheten (gitt at veien til leiligheten er klar av all røyk og ild).
- Gå til felles møteplass.
- Ring brannvesenet og forklar situasjonen.

Nyttig info for brannvesenet kan for eksempel være hvilken seksjon brannalarmen har gått av i, om man har fått kontakt med eier av leilighet, om det er røyk i trappeoppgang, om det er synlig brann i leiligheten gjennom vindu, etc.

Det er forbudt å avstille en brannalarm man ikke kan redegjøre for.

Ved brann

- Varsle personer i fare ved å rope "Brann! Brann!".
- Hjelp hverandre ut til felles møteplass.
- Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
- Si i fra til brannvesenet hvis det fremdeles er folk inne.

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

Redde, varsle, slokke

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen. "Redde, varsle, slokke" er en nyttig huskeregel:

1. REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
2. VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110.

Inntekter	
Driftstilskudd (12)	1514235
Inntekter gjestelighet (16)	7000
Renteinntekter (9)	6000
Sum inntekter	1527235
Utgifter	
Serviceavtaler	
Gartner	234375
Reinhold (10)	84250
Forsikring (4)	63175
Porter og dører	11700
Snøbrøyting (5)	42000
Røykluker	5000
Heis	39516
Heisalarm	4188
Boblebad	39250
Ener giavlesning	36828
Sedun på tak	25000
Plenkipper	14653
Ventilasjon	44200
Annet	
Kostnader møter	2500
Sum utgifter	646635
Utgifter, usikre	
Brannalarm (1)	23830
Fjernvarme felles (2)	100000
Skadedyr (15)	17000
Bredbånd (6)	136440
Strøm felles (3)	100000
Styre honorar	120000
Arbeidsgjveravgift honorar	16800
Røffeegger (8)	45000
Elektriker	38300
Vaktmester (7)	60000
Søppeløymning (11)	
Regnskapsfører (13)	100000
Lekeplasskontroll	1500
Reparasjoner	15000
Dantherm avlukter spa (14)	
Revisor	15000
Uforutsatte kostnader (17)	30000
Sum utgifter, usikre	818870
Antatt balanse	61730

Notater

11915

- 1) Brannalarm ifølge KS lister koster 11915 per inngang over 1000m2, men fakturaer viser litt annet foreløpig
- 2) Tunet betalte 100000 i 2023, vi har brukt 53000 fra mai - desember 2024
- 3) Tunet betalte 81560 i 2023, vi har hittil siden innflytting betalt ca. 69000
- 4) Virker kunstig lav; langt under halvparten av Tunets forsikringsspremie, men det er det vi har fått faktura på
- 5) Gjelder kun hvis vi går for ubegrenset antall håndbrøyting og skuffing
- 6) Vi har kun fått små fakturaer hittil; Viken Fiber fakturerte Tunet 112000 for TV og bredbånd i 2023
- 7) Avtale ikke inngått; estimert pris for profesjonell akjør (årlig utgift noe større, men 2025 vil ikke ha vaktmester for et fullt kalenderår)
- 8) Muligens litt underdimensjonert
- 9) Sameiet har en miks av høyrentekonto og vedlikeholdsfond, men lite verdier der foreløpig
- 10) Justert opp 10k siden forrige møte basert på erfaringstall
- 11) Vanskelig å finne gode estimater for kostnad, trolig lav
- 12a) Lagt til 25% økning fra dagens driftstilskudd, årets KPI er 2.3%
- 12b) S1Ø2 (Tunet) budsjetterte i 2024 med et driftstilskudd på NOK 1 648 500. Dette er 36% høyere enn driftstilskuddet til Fjordparken samme år satt av Interimsstyret.
- 12c) For å gå "break even" med foreløpige budsjetterte utgifter, må driftstilskudd økes med 22%
- 13) Styret arbeider med muligheter for ny regnskapsfører
- 14) Ikke inngått eller for esput, men vil definitivt være behov for dette
- 15) Avtale ikke inngått; estimert pris for profesjonell akjør
- 16) Høyst volatil, er kun ment for å veie opp for utgifter til nevnte gjestelighet, og da i hovedsak vask fra Arkas
- 17) Innebarer innkjøp av nødvendig utstyr for sameiet, samt varer som klør og syre til spa, etc.



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til
Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Fullstendighetserklæring / ledelseserklæring for regnskapsåret 2024
Sameiet Jarlsø Fjordpark

Vi bekrefter at innholdet i Engasjementsbrev for revisjon av 12.02.2025 er kjent og akseptert. Vi bekrefter også at styret har vedtatt regnskapet med nødvendig flertall og at alle styremedlemmene påtar seg ansvar for det avlagte regnskapet.

Videre bekrefter vi etter beste evne og overbevisning følgende uttalelse:

1. Vi erkjenner vårt ansvar for at årsregnskapet blir presentert i overensstemmelse med lov og god regnskapsskikk. Vi har gjennomgått årsregnskapet og kjenner ikke til forhold som burde vært medtatt eller fremstilt på en annen måte.
2. Misligheter og feil
 - a. Vi erkjenner vårt ansvar for at regnskaps- og intern kontrollsystemene er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
 - b. Vi mener at den eventuelle feilinformasjon revisor har avdekket og som ikke er korrigert er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.
 - c. Vi har gitt revisor opplysninger om alle viktige fakta vedrørende eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som ledelsen er kjent med og som kan ha påvirket foretaket
3. Nærstående parter
 - a. Opplysningene som er gitt om hvem som er foretakets nærstående parter er fullstendig.
 - b. Opplysningene i årsregnskapet om nærstående parter og transaksjoner med disse er tilfredsstillende

Mål for Sameiet	
1	Sameiet skal ikke ha alvorlige ulykker som medfører personskader i fellesarealer.
2	Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører større materielle skader.

Prioritet	Tiltak	Frist	Ansvarlig
1	Fjorden Elektro må utføre internkontroll på el.anlegg	årlig	Styreleder
2	Sjekke garasjekjeller og søppelcontainer med jevne mellomrom	månedlig	Alle
2	Sjekke brannslukkere i fellesarealer	årlig	Styret
2	Overfladisk sjekk av elektrisk anlegg i fellesarealer, skriftlig dokumentasjon	årlig	Styret
2	Be beboere sjekke brannslukningsapparatene sine	årlig	Styreleder
2	Sørge for årlig brannøvelse. Utarbeide orienteringsplan/rømningsplan.	årlig	Styret
2	Lekeplasskontroll, kontakte JE og fremtidig styre	årlig	Styret
3	Kontroll på innglassinger, passe på at alt er i orden	årlig	Alle
3	Sørge for at fellesinstrukser er tilstede (spa, treningsrom)	månedlig	Styret
4	Høre om noen vil ta ansvar for sommerfest	årlig	Styret
4	Høre om noen vil ta ansvar for en grøntgruppe / dugnadsgruppe	årlig	Styret

Sist revidert dato:
16.04.2025

1. Kryss av for sannsynligheten for en hendelse.
2. Kryss av for konsekvensen av en hendelse.
3. Multipliser verdiene for sannsynlighet og konsekvens.
4. Prioriter problemløsning ved å gi høyeste sum høyest prioritet.
5. Lag en handlingsplan med beskrivelse av problemløsning, oppgavefordeling og tidsfrister.

Forhold i virksomheten som kan medføre risiko (farer og problemer)	Har skjedd flere g	Har skjedd	Kan skje	Kan føre til død	Kan føre til varig s	Kan føre til midler	Sum	Prioritet
Rømningsveier sperret av møbler og skrot i trappeoppgang	3	2	1	3	2	1	3	2
Brann i søppelcontainer			X		X		2	3
Rømningsveier sperret av møbler og skrot i garasjekjeller		X			X		4	1
Brann i garasjekjeller			X		X		2	3
Defekt brannalarm i seksjon			X	X			3	2
Gammelt / ukontrollert brannslukningsapparat			X		X		2	3
Ulykke i treningsrom			X		X		2	3
Ulykke i spa (glatt gulv, badstue)			X	X			3	2
Betongheller mellom boligene (snubling)			X		X		2	3

SAMEIET JARLSØ FJORDPARK

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 28.april 2025

Leder:	Torkil Michelsen	2 år
Styremedlem	Alexander Klungerbo	1 år igjen
Styremedlem	Linette Grande	1 år igjen
Styremedlem	Dagfinn Tøråsen	2 år
Valgkomite:		
Medlem:	Conny Bruun	2 år
Medlem:	Thorild Dahlby	2 år

SAMEIET JARLSØ FJORDPARK

ÅRSBERETNING FOR 2024



Beskrivelse av sameiet

Sameiet Jarlsø Fjordpark (SJF) på Jarlsø er et boligsameie som består av 33 eierseksjoner, fordelt på blokker med totalt 2 oppganger, med adresse Jarlsøveien 62-64.

Bygningen ble oppført i 2024 og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 933 293 963.

Sameiet ligger i Tønsberg kommune og er tinglyst på gårds.-/bruksnr. 162/34.

Sameiets økonomiske virksomhet er utelukkende å forvalte den felleseide boligeiendommen og tilhørende fellesareal med fasiliteter dette innebærer (treningsrom og spa) og driver således ikke forretnings- eller utviklingsaktiviteter.

Serviceavtaler

Den viktigste oppgaven styret har lagt arbeid i omfatter i all hovedsak serviceavtaler for å sikre byggets drift i tiden fremover. Inngåtte serviceavtaler fra styrets side etter overtakelse er:

- Unilite (røykluker)
- Fjorden Elektro (nødlys og elektrisk anlegg, årlig brannøvelse)
- Smeby's (spa)
- Bryn Byggklima (ventilasjon)
- Eiksentrer v/ Husqvarna (gressklipper)
- Sikkerhetscompagniet (dørautomatikk og port, lås og beslag)
- Strandman (gartnerarbeid, grøntarealer og snøbrøyting)
- Techem (avregning varme og målerportaler)
- Godt Voksne Karer (sedum på tak)
- Vito (rørlegger)
- Hotvedt & Co. (revisjon)

Avtaler som allerede var inngått av interimstyret var:

- Skagerak Varme (varmelevering)
- Schindler (heiser)
- Heimtun & Bryn (regnskapsfører)

Avtaler som gjenstår å innhente:

- Vaktmester (enten vaktmesterservice eller vaktmester.no)
- Dantherm (dersom det er behov for serviceavtale på avfukter i spa)

Reklamasjoner / oppfølging etter overtakelse

Styret har brukt en del tid på reklamasjoner etter overtakelse fra interimstyret i Jarlsø Eiendom. De mest bemerkelsesverdige forholdene som styret har poengtert, bedt rettet opp eller redegjort for, er:

- Garasjenedkjørsel, vannansamling i sving. Status: entreprenør mener dette er «innenfor toleransekrav», styret har ikke sagt seg enig i utsjekk av punktet.
- Garasjenedkjørsel, for trang sving. Status: entreprenør viser til byggdetaljblader på toleransegrenser for bredde på nedkjørsel, vinkel / svingradius og hvor bratt rampa er. Styret har hentet inn ekstern tredjepart for å kontrollere forholdene og for å få innspill om hva som eventuelt kan gjøres, dersom det er noen muligheter.
- Teknisk rom, spa, sluk som høyeste punkt. Status: entreprenør mener rommet ikke er ment for vannsøl. Styret har her fått hjelp av beboer med relasjon til Terjesen fått uttalelse, og styret har ikke kvittert ut punktet hos entreprenør.
- Teknisk rom, spa, sensorer som manglet tilkoblinger på vanntank. Status: utbedret.
- Spa, rust på jacuzzi. Status: utbedret.

- Spørsmål om kalk i fuger på teglstein – utvendig fasade

HMS / Internkontroll

I løpet av 2024 / 2025 har styret jobbet med utarbeidelse av HMS-plan og revisjon av denne i henhold til Internkontrollforskriften.

Det er planlagt informasjons-/opplæringstiltak i funksjon og bruk av brannvarslingsanlegg for sameierne. Dette vil repeteres årlig som brannøvelse i regi av Fjorden Elektro.

Sameiet skal ansette vaktmester for ukentlige, månedlige og årlige rutiner i Fjordparken. Dette innebærer alt fra overflatiske sjekker som lys i ganger og oppholdsarealer, dører og dørpumper, garasjer, samt rutiner for spa, treningsrom som å vaske varmepumpe, og internkontroll på elektrisk anlegg som pålagt av Lede.

Virksomheten påvirker ikke det ytre miljø med produkter ut over normale utslipp fra boliger m.v. til offentlig utslippsnett.

Nedkjøring garasje

Nedkjøringen til garasjearealet til Fjordparken har vært gjenstand for mye diskusjon helt siden før overtakelse fra interimstyret. Nedkjøring oppleves som svært smal med en tilsvarende unødvendig skarp sving, og dermed vanskelig å manøvrere seg gjennom.

Utbygger og entreprenør har ved flere anledninger fått inkurier fra både styret og beboere (som privatpersoner) angående nedkjøringen. Entreprenør har, av det styret har registrert, gitt tilbakemelding 4 ganger, alle gangene med samme svar: nedkjørsel er i henhold til prosjektering, og prosjektering er i henhold til toleransegrenser og byggedetaljblad.

Til tross for entreprenørs respons har sameiet dessverre opplevd intet mindre enn 14 ulykker ved nedkjørselen på tidspunktet denne årsberetningen skrives.

Styret har fått ekstern arkitekt til å uttale seg om forholdet.

Økonomi

Som første år hvor sameiet er i ordinær drift finnes det ingen erfaringstall som styret kan basere et utkast for budsjett på av intern bruk. Styret har derfor gjort sitt beste for å estimere et budsjett basert på erfaringer fra utgifter til andre sameier på øya, samt påfølgende utgifter over året som har vært.

Det understrekes derfor også at inntekter og utgifter som nevnes under representerer *ikke* inntekter og utgifter for et fullt kalenderår; flere av utgiftene som sameiet nå må håndtere hadde enten kun delvis, eller ikke i det hele tatt, trådt i kraft.

Styret bestemte tidlig 2025 at fjernvarme ikke skulle betales av å konto. Månedlig betaling til å konto skaper et skjevt bilde av sameiets økonomi.

Som forventet vil den første økningen i husleie være større enn en normal husleieøkning for et sameie som har vært i drift i flere år uten merkbare problemer. Dette skyldes i all hovedsak fordi husleie som er lagt til grunn av interimstyret ikke dekker serviceavtaler som sameiet ellers må inngå etter overtakelse.

Inntekter:

Inntektene i 2024 var til sammen NOK 800 422,-.

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var på NOK 585 413,-.

Innkjøp i løpet av året:

- Sykkelstativer
- Prosjektor
- Printer
- Vinterredskaper
- Utstyr til treningsrom og gjesteleilighet

Resultat:

Årets resultat (2024) er på kr 215 009. Det er opprettet sparekonto for sameiet hvor majoriteten av Fjordparkens midler er tenkt oppbevart når overskuddet er merkbart.

Før øvrig vises det til de enkelte tallene i regnskapet.

Som nevnt gir ikke regnskapet det fulle bildet av Jarlsø Fjordpark's utgifter; avtaler som Techem og Bryn Byggklima hadde fakturaer først på nyåret. Utgiftene er tatt høyde for etter beste evne i budsjettet som styret fremlegger, og det vises til budsjettet for et mer samlet bilde av hva styret ser for seg sameiets inntekter og utgifter vil utgjøre iløpet av et helt kalenderår.

Forretningsførsel og revisjon:

Informasjon:

Styret gir høy prioritet til informasjon til seksjonseiere og beboere. Informasjonen har hittil blitt meddelt via e-post. Jarlsø Eiendom har tilbudt et nettsted hvor sameiet kan ha felles informasjon (vedtekter, husordensregler) på sine hjemmesider, tilsvarende som andre sameier på øya har. Hjemmesiden er under utarbeidelse.

Ny e-post: jarlsøfjordpark@gmail.com

Tønsberg, 9/4-2025

Alexander Tallund

Klungerbo

Styrets leder

Linette Grande

Styremedlem

Hilde Holberg Hansen

Styremedlem

David Lauritzen Scott

Styremedlem

SAMEIET JARLSØ FJORDPARK

ÅRSREGNSKAP 2024

Inntekter:	Note:	<u>2024</u>	
Driftstilskudd		736 339	
Eierskiftegebyr		35 000	
Leieinntekter gjesteleilighet		6 400	
Forbruk EI-billader viderefakturert		19 463	
Renteinntekter		<u>3 220</u>	800 422
Utgifter:			
Strøm utelys, trapperom, fellesanlegg		108 141	
Fjernvarme fellesareal iht budsjett		35 000	
Renhold		46 829	
Brannvarsling		17 979	
Leie datasystemer		7 895	
Utstyr/Inventar		5 281	
Rep. og vedl. bygning		17 881	
Vedl.hold og ettersyn heiser		28 814	
Snømåking interne veier		18 625	
Vedlikehold uteområdet		109 574	

Reprasjoner og vedlikehold utstyr		22 347	
Forr.førsel/regnskap		56 361	
Revisjon	1	0	
Annen fremmedtjeneste		4 375	
Telefonkostnader heis/brannalarm/internett		2 707	
Bredbånd - TV og PVR dekoder		56 850	
Kontingenter		3 100	
Forsikring		37 828	
Styre og årsmøtekostnader		1 250	
Bankgebyrer		3 591	
Andre kostnader		985	585 413
Årsoverskudd(+)/underskudd (-)			215 009

SAMEIET JARLSØ FJORDPARK

BALANSE 31.12.2024

Eindeler:	Note:	<u>2024</u>
Anleggsmidler		<u>0</u>
Sum anleggsmidler		0
Utestående sameire	2	7 618
Fordringer sameiere - fjernvarme	3	0
Andre fordringer		35 347
Bankinnskudd driftskonto		138 796
Bankinnskudd plasseringskonto		<u>403 220</u>
Sum omløpsmidler		584 981
Sum eiendeler		<u>584 981</u>
Gjeld:		

Gjeld:

Gjeld til sameierne vedrørende fjernvarme	3	68 873	
Leverandørgjeld		97 013	
Annen kortsiktig gjeld		18 366	
Forskuddsbet. driftstilskudd		<u>20 720</u>	204 972

Egenkapital:

Egenkapital 01.01.	4	0	
Oppstartskapital	4	165 000	
Årets overskudd(+)/underskudd (-)	4	215 009	<u>380 009</u>

Sum gjeld og EK**584 981**

Tønsberg, 17/3-2025



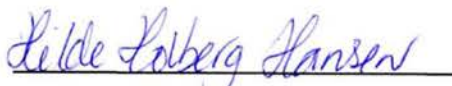
Alexander Tallund Klungerbo

styreleder



Linette Grande

styremedlem



Hilde Holberg Hansen

Styremedlem



David Lauritzen Scott

styremedlem

SAMEIET JARLSØ FJORDPARK

VEDTEKTER

Datert 28.02.24, endret 04.04.25.

1. 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.

2. Rettslig rådighet

En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med enerett til bruk av en leilighet med tilhørende garasjeplass og bod. For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk. 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.

Korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt i tråd med Eierseksjonslovens §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende

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

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

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

De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31

3. Faktisk rådighet

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

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Det vises for øvrig til sameiets husordensregler for mer definerte retningslinjer for bruken av sameiets fellesarealer.

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.

4. Vedlikehold

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

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på

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 gjeldende 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.

5. Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

Sameiet har egne kurser med egen måler som skal benyttes til elbil-ladere. Forbruk til lading av elbil belastes den enkelte seksjonseier basert på målertall. Det er ikke tillatt å lade elbil fra vanlig stikkontakt.

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

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

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

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

6. 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.

7. 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-post, for ordinært sameiermøte med minst 2 ukes frist. Sameiere som ikke er elektronisk tilgjengelig via e-post eller ikke bruker sin seksjon, kan få innkalling skriftlig. Sameiere som ønsker elektronisk innkalling må meddele sine e-postadresser / endringer i e-postadresser 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.

8. 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.

9. Styrets møter og oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

10. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

11. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

12. Mindretallsvern

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

13. Husordensregler

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

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

14. Mislighold

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

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

15. Forholdet til Eierseksjonsloven

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

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

SAMEIET JARLSØ FJORDPARK

HUSORDENSREGLER

Vedtatt 28.04.25

1. Innledning

Sameiet Jarlsø Fjordpark utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I Husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot å sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til Vedtektene og hver eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som har tilgang til boligen. I Husordensreglene følger også til enhver tid sameiets sist reviderte HMS-plan, risikoanalyse og branninstruks, samt instruks for felles fasiliteter som innebærer treningsrom og spa.

Dersom noen har innspill, inkurier eller klager på fellesområdene, bes dette sendes inn til styret for behandling. Hvis man opplever brudd på sameiets regler fra andre i sameiet, kan man kommunisere med den det gjelder først, men kan også melde direkte fra til styret først dersom man føler for det.

2. Bruk av leilighet og felles lokaler

Leiligheten og lokaler skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.

Beboerne oppfordres til å varsle naboer dersom de skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt. Det oppfordres også generelt til å utvise hensyn når det kommer til støyende aktiviteter på kveldstid, slik som med bruk av treningsrom, boring eller andre særlig støyende aktiviteter.

Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0700 alle hverdager, og på lørdager, søndager, andre offentlige høytidsdager og helligdager fra klokken 24:00 til 08:00. Støyende aktiviteter skal ikke forekomme på helligdager.

3. Bruk av balkong/terrasse

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkong/terrasse så fremt det ikke henger høyere enn balkongglasskanten og tilsvarende høyde for terrassene. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover ovennevnte høyde.

Vis hensyn ved vanning og vasking av balkong for de som bor i etasje under. Kommuniser med nabo i forkant dersom vannsøl kan forekomme.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av brannfare.

4. Fellesrom og oppganger.

Sportsklær, klær, fottøy, barnevogner, rullatorer, sykler, sparkesykler og andre gjenstander skal ikke henges i gangene.

Kjellerrom, og oppganger/ganger skal ikke benyttes som lagringsplass.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller lignende i fellesområdene med unntak av eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formålet. Bilder og annen utsmykning i oppganger skal godkjennes av styret.

Det skal ikke henges opp utsmykninger inne i heisen.

5. Garasjelegget

Det skal råde orden på den enkelte garasjeplass. Hensettelse av avfall og brennbart materiale er ikke tillatt. Røyking er ikke tillatt.

6. Felles uteområde

Sameiets fellesområder holdes ryddige og fritt for avfall. Fellesområde skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre beboere eller kan medføre skade på omgivelsene.

Ukontrollert beplantning er ikke tillatt. Dette er blant annet begrunnet i et ønske om å holde Jarlsø fri for brunsnegler.

7. Søppel

Det er viktig at området rundt søppelkassene er ryddig og fritt for søppel. Om kassene er fylt opp, må det ikke henges avfall ved kassen.

8. Felles takterrasser.

Sameiets takterrasser skal holdes ryddige, rene og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil den ansvarlige bli belastet med rengjøringskostnader.

Etter bruk skal alle private gjenstander, som stoler, parasoller, puter og liknende fjernes. Ingenting skal etterlates på takterrassene når området forlates.

9. Endringer av fasaden

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

- Utvendige persiennner / solskjerming
- Parabolantennner og annet teknisk utstyr (f.eks. varmepumpe med påfølgende aggregat)
- Skilt (f.eks. ved inngangsdører til trapperom, parkeringskjeller o.a.)

Ved endring av fasaden, som for eksempel oppsett av solskjermingsprodukter som indikert i punktliste over, må styret kontaktes for orientering av farger og kvaliteter som bør brukes. Dette for å sikre mest mulig enhetlig uttrykk.

10. Dyrehold.

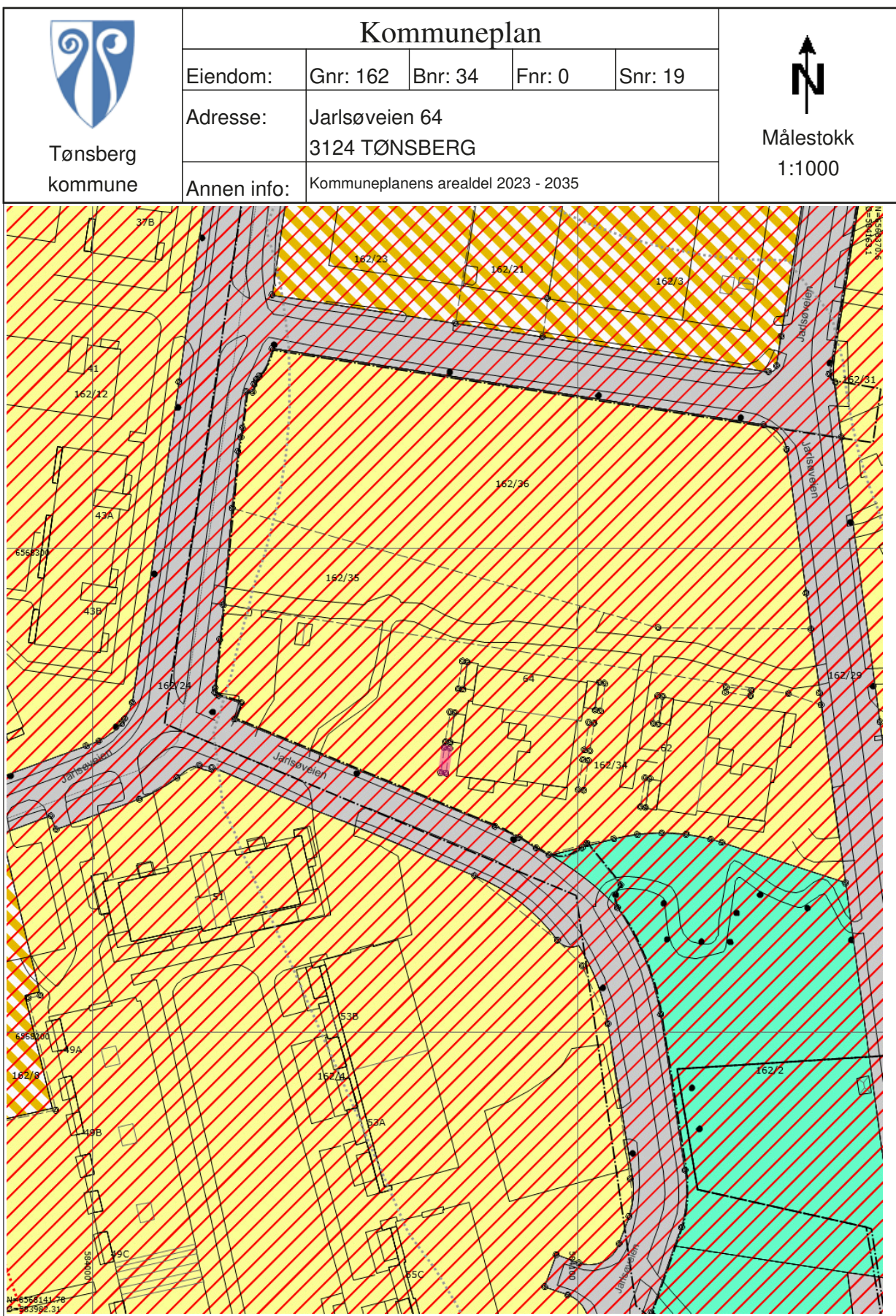
Det er tillatt å holde kjæledyr i sameiet. Ekskrementer etter hund skal straks fjernes fra sameiets område.

Kjæledyr som har unormal adferd eller er til sterk sjenanse for andre kan beordres fjernet av styret. Dyr som kan være til særlig sterk sjenanse er ikke tillatt. Reptiler er ikke tillatt. Hannkatter skal være kastrert.

Eiere av husdyr plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser om kjæledyrhold – herunder reglene om båndtvang. På Jarlsø er det et rikt dyreliv med betydelige kolonier av ulike arter sjøfugl. Hunder og andre dyr som kan utgjøre en trussel mot øyas dyreliv, **skal holdes i bånd.** Dette gjelder også i friområdene.

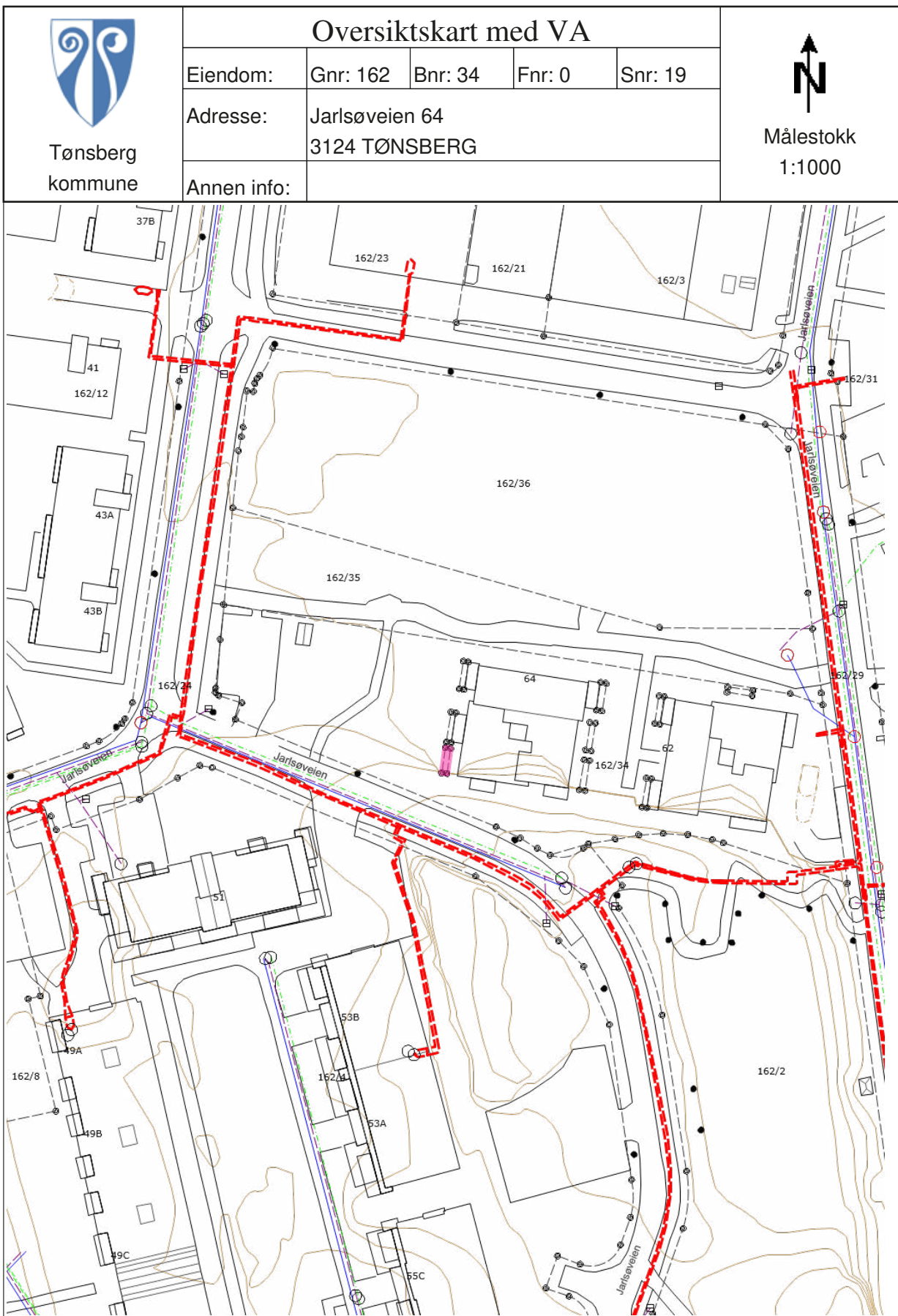
Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		RpOmråde
					detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	detaljregulering/mindre endring				
	MatrikkelnummermedSnr.		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		



Tegnforklaring

	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Matrikelnummer.		MatrikelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Annen fare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Forsenkingskurve		Høydekurve



Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Fjernvarmeledning
	Drensledning		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Matrikkelnummer.		MatrikelnummermedSnr.		▪ Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Forskningskurve		Høydekurve

Informasjon om eiendommen

Sameiets eiendommer: *Gnr. 162 Bnr. 34*

Sameiets org.nr: *933 293 963*

Tomten er () eiet ☒ festet

Navn på bortfester:

Festekontrakten utløper:

Har sameiet mottatt nabovarsel? () Ja () Nei

Foreligger det ferdiggattest? () Ja () Nei

Forsikring for sameiet

Har sameiet hussoppforsikring? () Ja () Nei

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasjeplass? () Ja () Nei

Hvordan blir kjøper eier av plassen?

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? () Ja () Nei Evt. ekstra kostnad

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? () Ja () Nei

Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? () Ja () Nei

Evt. vilkår for fremleie?

Kreves styregodkjenning av ny eier? () Ja ☒ Nei

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e):

Saldo:

Nedbet. dato:

Rentesats: Avdrag: Bet. f.o.m.:

1

2

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? () Ja () Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr

Har sameiet formue? () Ja ☒ Nei Kr

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. *3293*

Er det restanse?

Forfallsdato: *1/9-24*

Avregnes fellesutg.? () Ja ☒ Nei

Hvis ja, ny fellesutgift:

Poster til skattemeldingen *2023*

Seksjonens renteinntekter kr: *0* Seksjonens renteutgifter kr: *0*

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet? ☒ Ja () Nei

Tas det et gebyr for opplysningene? ☒ Ja () Nei

Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

For Heimtun Regnskap & Rådgivning AS

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån

- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier - *må innhentes hos styrets leder*

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post kaia.dahle@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no

**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 panterett 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 hovedledningsnettet, sikringsskapet, elektriske ledninger i bruksenheten og trapperomsdør(er) til denne.

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

Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten 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 à konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

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

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

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

Årsmøte

Sameiets øverste organ er *årsmøtet*.

Hver seksjon har én stemme i sameiermøtet. Ved optelling 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 sameiermøter med minst 2 ukes frist. Sameiere som ikke er elektronisk tilgjengelig via e-mail eller ikke bruker sin seksjon, kan få innkalling skriftlig. Sameiere som ønsker elektronisk innkalling må meddele sine e-mailadresser / endringer i e-mailadresser skriftlig til styret.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i 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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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 fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Hanne Tufte Rennesund
Direkte telefon:

JplD: 24/43337

Vedtaksdato **Saksnummer**
25.04.2024 451/24

Kb Arkitekter AS
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

**Jarlsøveien 62 og 64 - 162/34 (tidligere 162/2) - oppføring av to leilighetsbygg med
parkeringskjeller - midlertidig brukstillatelse**

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

	Gårdsnr.	Bruksnr.
	162	34 (2)
Bygningsnummer:	301113601	Jarlsøveien 62 – H0101, H0102, H0103, H0104, H0201, H0202, H0203, H0204, H0205, H0301, H0302, H0303, H0304, H0401, H0402
	301113689	Jarlsøveien 64 – H0101, H0102, H0103, H0104, H0105, H0106, H0201, H0202, H0203, H0204, H0205, H0301, H0302, H0303, H0304, H0305, H0401, H0402
Tiltakets formål:	Boligbygg 4 etasjer og parkeringskjeller (anlegg)	
Tiltakets art:	Nybygg	
Arkivsaksnummer:	21/9607	
Vedtaksnummer:	UPB 144/22	Behandling av rammesøknad
	DPB 1047/22	Rammetillatelse
	DPB 1428/22	Igangsettingstillatelse (IG1-grunnarbeider, fundamentering og råbygg)
	DPB 356/23	Igangsettingstillatelse (IG2 – resterende arbeider med unntak av arbeider utomhus)
	DPB 162/24	Igangsettingstillatelse (IG3 – arbeider utomhus/landskapsutforming)
	DPB 451/24	Midlertidig brukstillatelse

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter boligbygg/bygningsmasse inklusive innkjøring og parkeringskjeller.

2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:

- Utomhusarbeider – 30.06.2024.

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, vil kommunen vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	25.04.2024	Hanne Tufte Rennesund <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

[illegible]

KB ARKITEKTER

PB 333
3101 Tønsberg

4377 Jarlsø - Byggetrinn 7

Fasade Øst og Vest

10203.2022

1:300	TØ
-------	----

TO

Forprosiekt

© 2001 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 250: 421–427

Case	A3	Site	TB
------	----	------	----

Rammeseknad

A-301



FASADE SYD



FASADE NORD

Item	Rev.	Byggetrinn	Dato	Rev.

KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Ternberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4377 Jarlø - Byggetrinn 7

Fasade Nord og Syd

02.03.2022	1:300	TØ	Forprosjekt	A-300
A3	TB	Rammesøknad		











KB ARKITEKTER
 PB 333
 3101 Tønsberg
 tlf. 33 37 84 84
 www.kbarkitekter.no

4377 Jarise - Byggetrinn 7
 Plan U Etasje
 02.03.2022 1:200 TØ Forprosjekt
 A3 TB Rammesøknad
A-100



PB 333
3101 Tansberg

DATO	02.03.2022	MÅL	1:300	SEK/S	HB/TØ	FARLE	Forprosjekt
FILEN	Billegg 1-68201 - Billegg 427 billeg i papir 1:420 seny.ppt	FORM	A3	K.MIL	TØ	FPE	Rammesøknad

A-200

[illegible]

PB 333
3101 Tamsberg

4377 Jarlø - Byggetrinn 7

Fasade Nord og Syd

02.03.2022

1:300

5	TO
---	----

	F
--	---

prosjekt

[illegible]

A3

TR	
----	--

0	0
---	---

unmarked

A-300



FASADE VEST - BYGNING ØST



FASADE ØST - BYGNING ØST



FASADE ØST - BYGNING VEST



FASADE VEST - BYGNING VEST

KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4377 Jarlsø - Byggetrinn 7

Fasade Øst og Vest

10203.2022 1:300 TØ Forprosjekt
A3 TB Rammesøknad

A-301











DATE	02.03.2022	SCALE	1:300	HB/TØ	PAGE	Forprosjekt
NOTE	Stasjon: 04000001 - 04000002 04000001 - 04000002 04000001	SCALE	A3	TØ	TITLE	Rammesøknad

A-200

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614743267
Vedlegg: ja

Rekvirent av tinglysing

OrganisasjonsnrNavn

921383681TØNSBERG KOMMUNE

Adresse

Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/OrgnrNavn

971127767JARLSØ EIENDOM AS

Bruksenhe

Jarlsøveien 50, 3124 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

KnrGnrBnr

390516234

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3905	162	34	0	1	95 / 3498	Boligseksjon	Ja	Ja
3905	162	34	0	2	76 / 3498	Boligseksjon	Ja	Ja
3905	162	34	0	3	112 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	4	81 / 3498	Boligseksjon	Ja	Ja
3905	162	34	0	5	62 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	6	112 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	7	131 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	8	82 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	9	96 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	10	154 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	11	152 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	12	82 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	13	102 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	14	143 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	15	194 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	16	80 / 3498	Boligseksjon	Ja	Ja
3905	162	34	0	17	74 / 3498	Boligseksjon	Ja	Ja
3905	162	34	0	18	94 / 3498	Boligseksjon	Ja	Ja
3905	162	34	0	19	89 / 3498	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 1204961 Tinglyst: 12.03.2024
STATENS KARTVERK



08.03.2024 14:40

Side 1 av 2

151

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3905	162	34	0	20	70 / 3498	Boligseksjon	Ja	Ja
3905	162	34	0	21	95 / 3498	Boligseksjon	Ja	Ja
3905	162	34	0	22	94 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	23	80 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	24	124 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	25	107 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	26	78 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	27	103 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	28	80 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	29	125 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	30	107 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	31	79 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	32	179 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	33	149 / 3498	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	162	34	0	34	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	35	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	36	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	37	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	38	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	39	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	40	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	41	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	42	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	43	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	44	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	45	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	46	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	47	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	48	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	49	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	162	34	0	50	1 / 3498	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)															
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.															
Kommunens navn TØNSBERG				Kommunens adresse PB 2410, 3104 TØNSBERG				Kontaktperson VEDRANA LOZANIC							
1. Opplysninger om innsenderen															
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).															
Navn KB arkitekter AS				Fødselsnr./Org.nr. 982795710				E-postadresse ellila@kbarkitekter.no							
Adresse Postboks 333 sentrum				Postnummer 3101				Poststed Tønsberg				Telefonnummer 45278133			
2. Opplysninger om eiendommen															
Kommunenr. 0704		Kommunens navn Tønsberg Kommune				Gårdsnr. 162		Bruksnr. 34		Festenr.					
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))															
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 971127767				Navn Jarlsø eiendom AS								Eierandel (oppgis som brøk) 1/1			
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	95	BG	13	B	102	B	25	B	107	B	37	N	1	
2	B	76	BG	14	B	143	B	26	B	78	B	38	N	1	
3	B	112	B	15	B	194	B	27	B	103	B	39	N	1	
4	B	81	BG	16	B	80	BG	28	B	80	B	40	N	1	
5	B	62	B	17	B	74	BG	29	B	125	B	41	N	1	
6	B	112	B	18	B	94	BG	30	B	107	B	42	N	1	
7	B	131	B	19	B	89	BG	31	B	79	B	43	N	1	
8	B	82	B	20	B	70	BG	32	B	179	B	44	N	1	
9	B	96	B	21	B	95	BG	33	B	149	B	45	N	1	
10	B	154	B	22	B	94	B	34	N	1		46	N	1	
11	B	152	B	23	B	80	B	35	N	1		47	N	1	
12	B	82	B	24	B	124	B	36	N	1		48	N	1	
Sum tellere:		3498				Nevner =		3498							
Dato 06.03.2024		Innsenderens underskrift Renate Ellila													

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

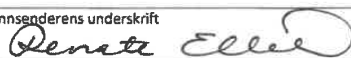
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

06.03.2024

Innsenderens underskrift



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

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

10. Underskrifter		
Sted og dato Tønsberg 7.3.2024	Hjemmelshavers underskrift Lisa M. Røgeberg	Gjenta navn med blokkbokstaver LISA RØGEBERG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3905	Kommunens navn TØNSBERG	Gårdsnr. 162	Bruksnr. 34	Festenr.
Dato 8/3-24	Underskrift V. Lønnan	Stempel  TØNSBERG KOMMUNE – der barn ler		

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):	
Dato 6/3-24	Innsenderens underskrift Renate Ellev

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													
Dato		Innsenderens underskrift																	
28.02.2024																			

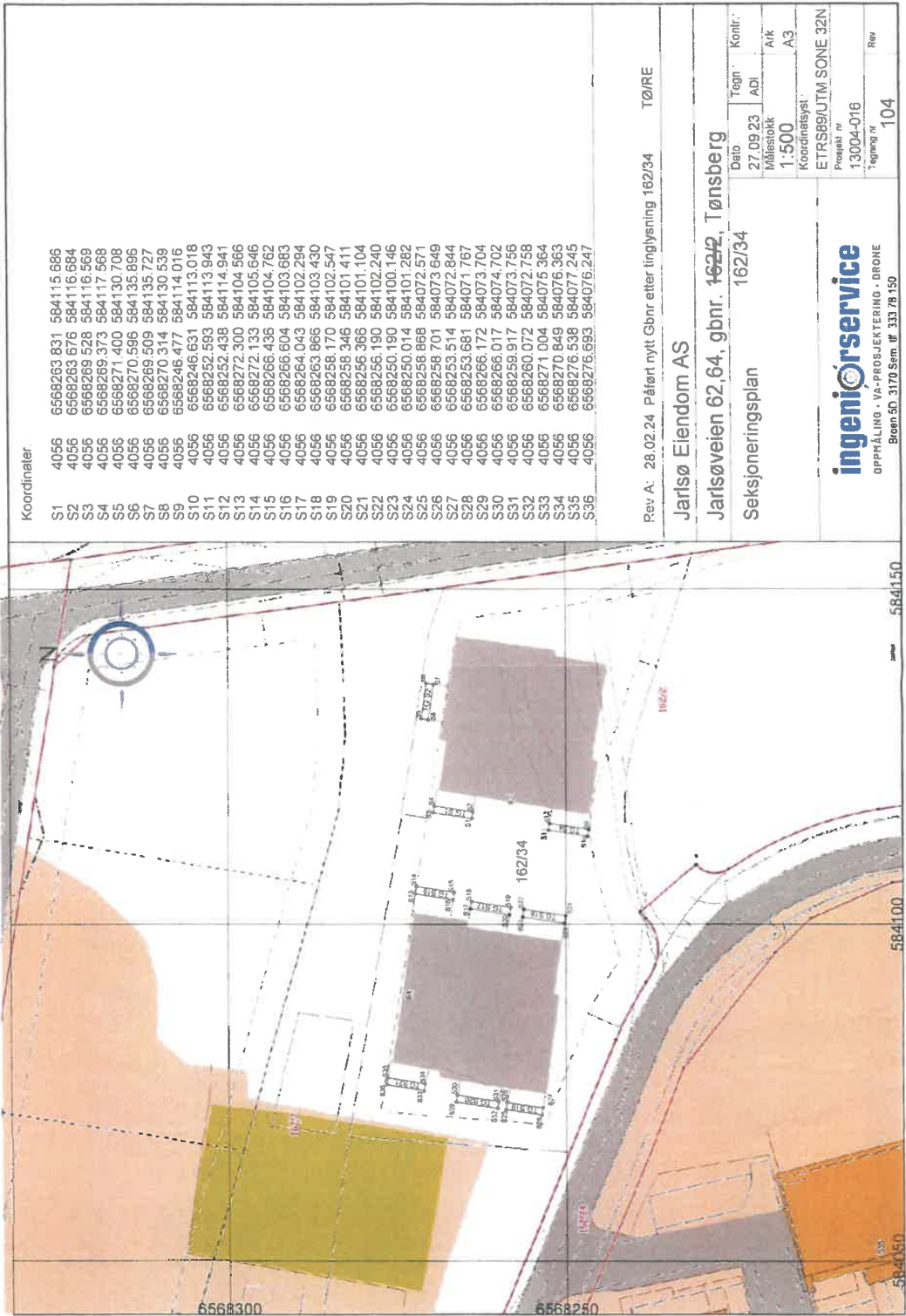


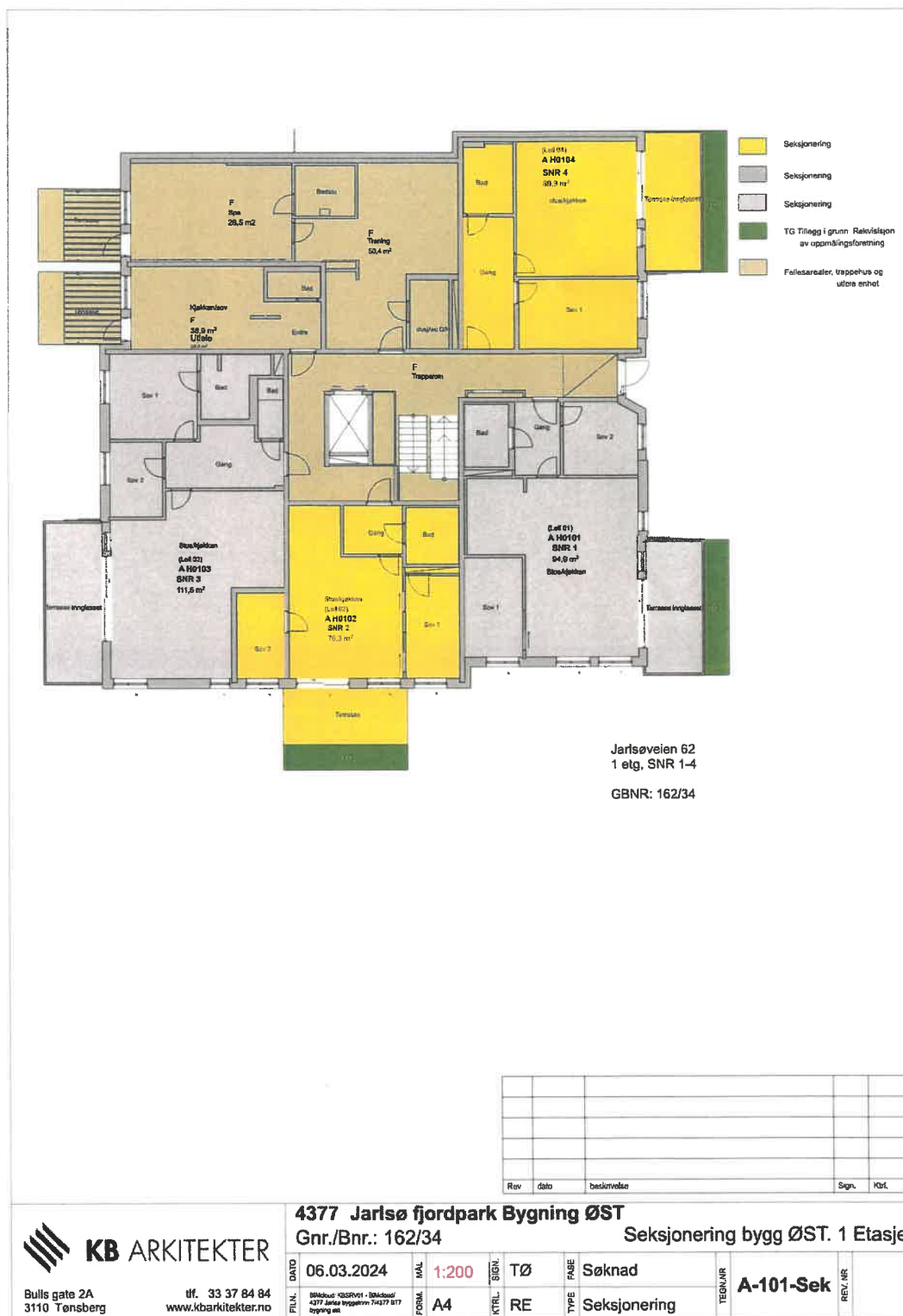
Situasjonsplan
A
A-001
Faprosjekt
Rammeskrnad

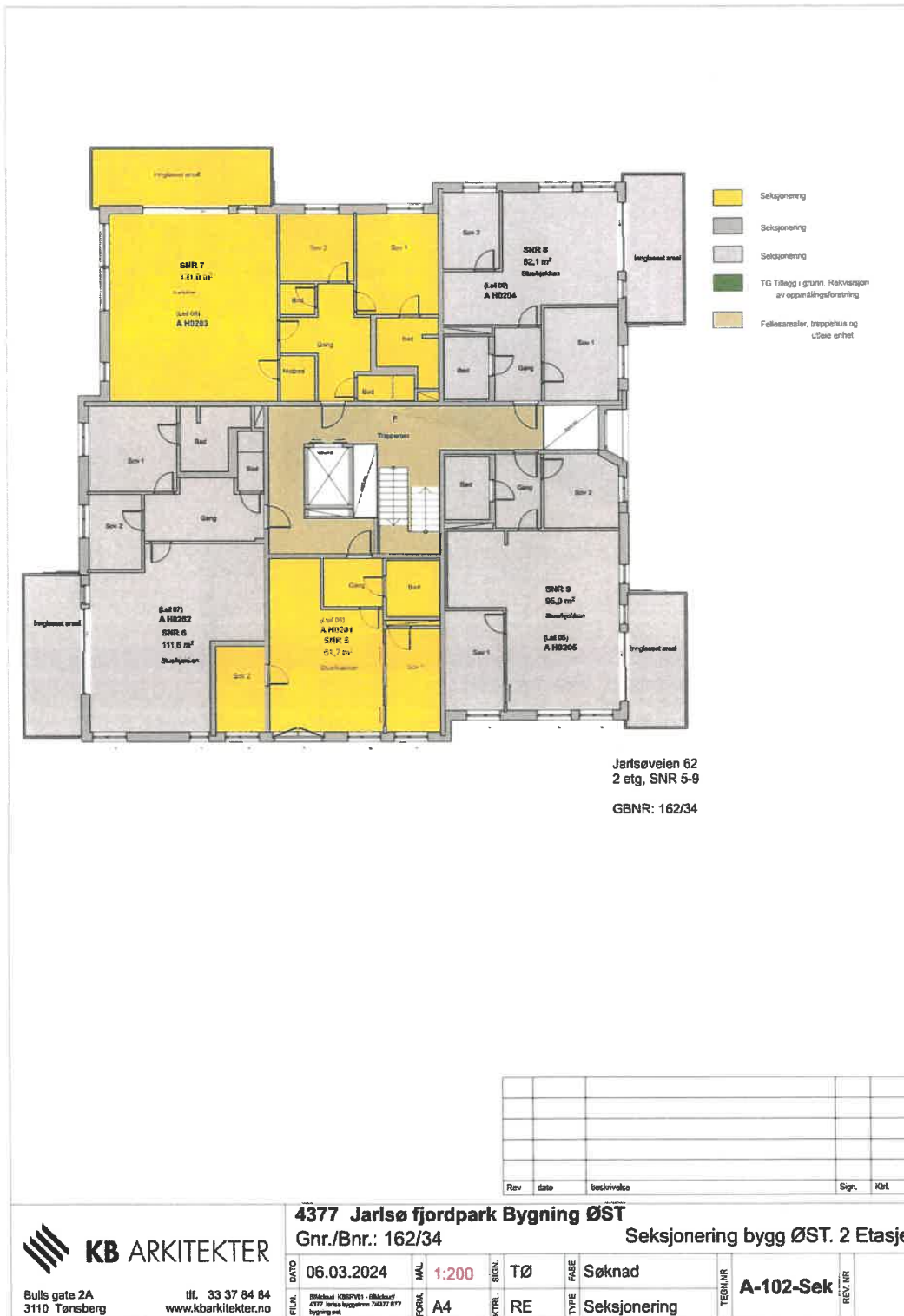
KB ARKITEKTER
4377 Jarlso - Byggetrinn 7

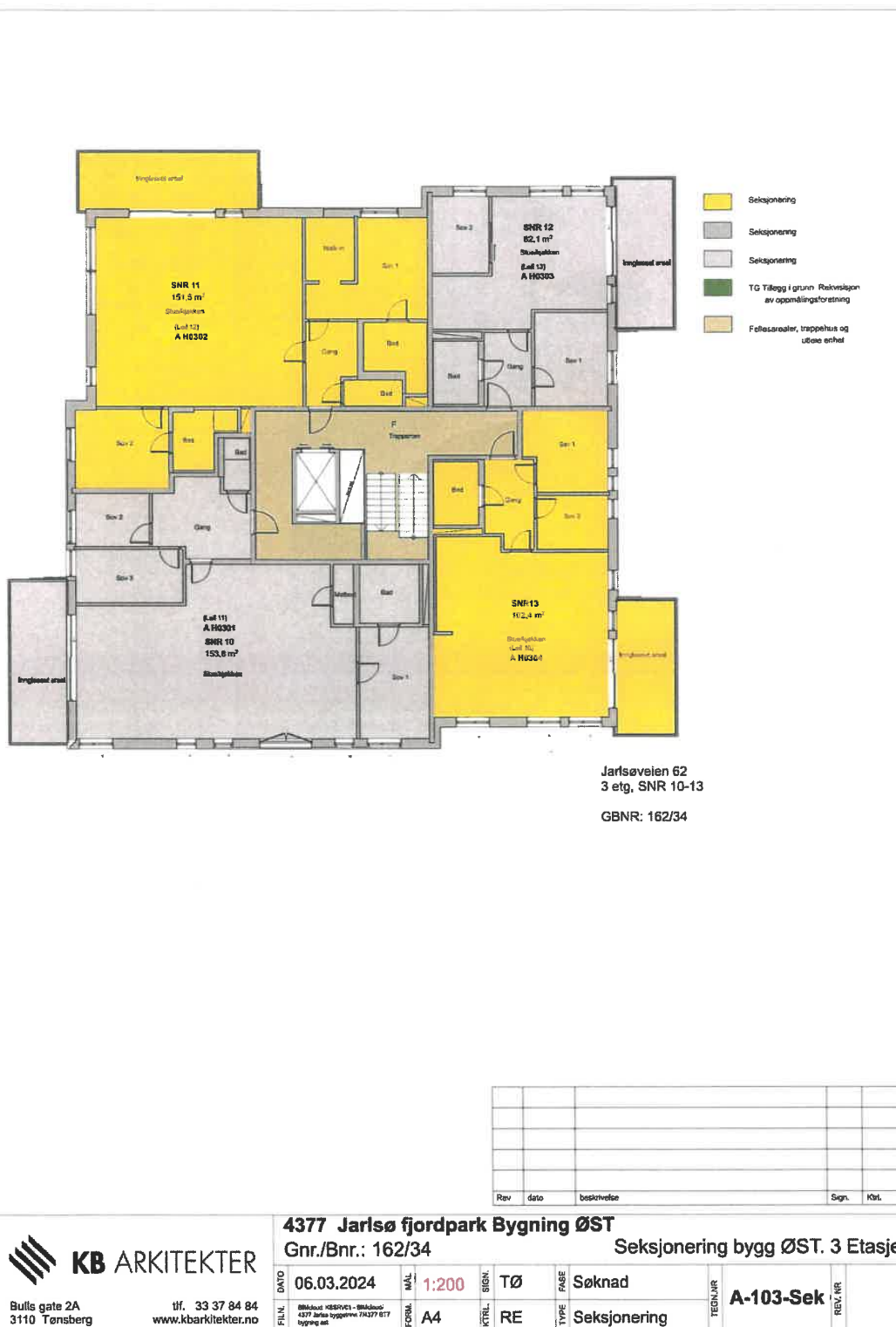
21.01.2022
1:1000
HB
A3
TB

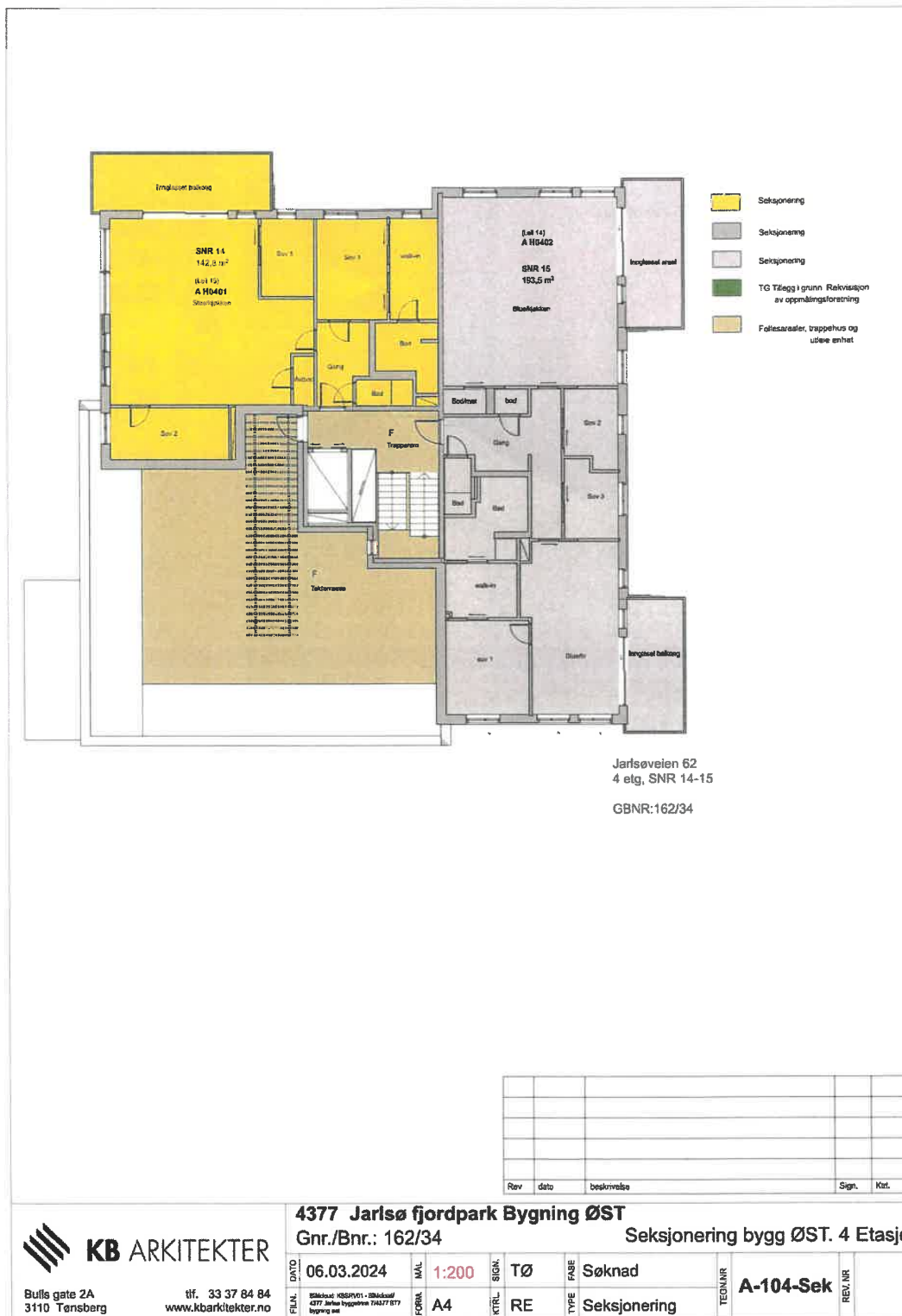
18.02.24	Plan nr. 1204961/200	TO	HE
----------	----------------------	----	----













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

Rev	dato	beskrivelse	Sign.	Kvl.

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	SCALE	1:200	SIGN.	TØ	FASE	Søknad	TEGN NR	A-101-sek	REV NR	
FILE	06032024 - 06032024	FORM	A4	KYLL	RE	TYPE	Seksjonering				



Jarlsøveien 64
1 etg, SNR 22-26
GBNR: 162/34

Ram	dato	beskrivelse		Sig.	Ktrl.

**KB** ARKITEKTER

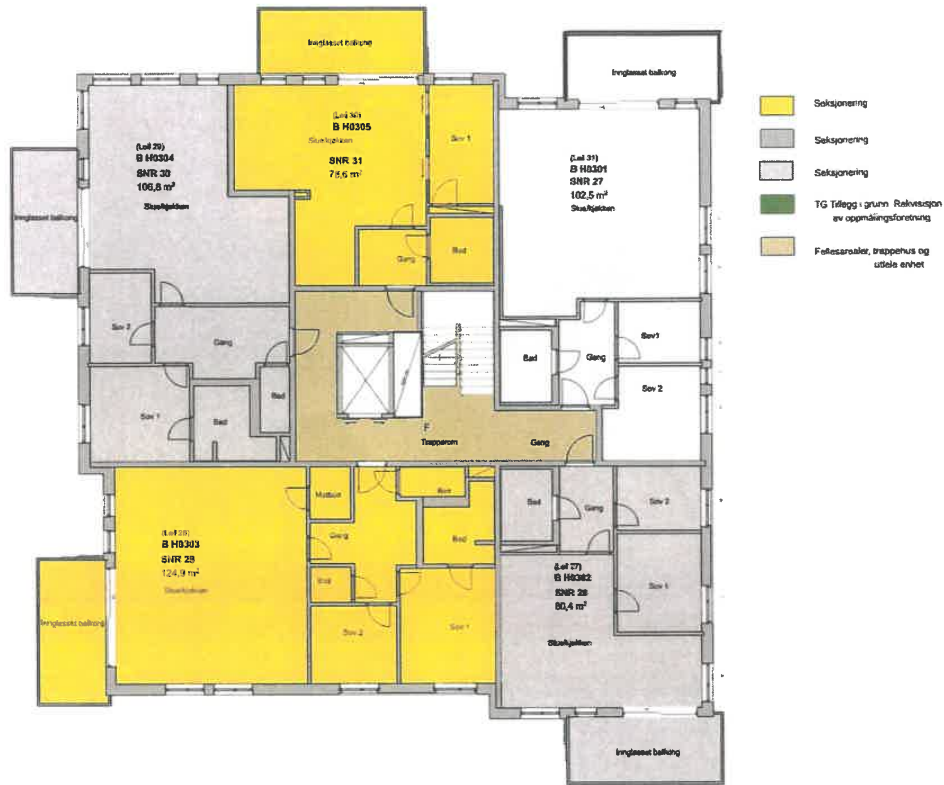
Bullis gate 2A
3110 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4377 Jarlsø Fjordpark bygning VEST
Gnr./Bnr.: 162/34 Seksjonering bygg VEST 2 etasje

Gnr./Bnr.: 162/34

06.03.2024	MÅL	1:200	SIGN.	TØ	PAGE	Søknad	TEGN.NR		REV. NR	
BNAKOD KOSGRVET - BNAKOD 4377 Julestugvegen 7437 877 899999 vnr	FORMA	A4	KTREL	RE	TYPE	Seksjonering	A-102-sek			



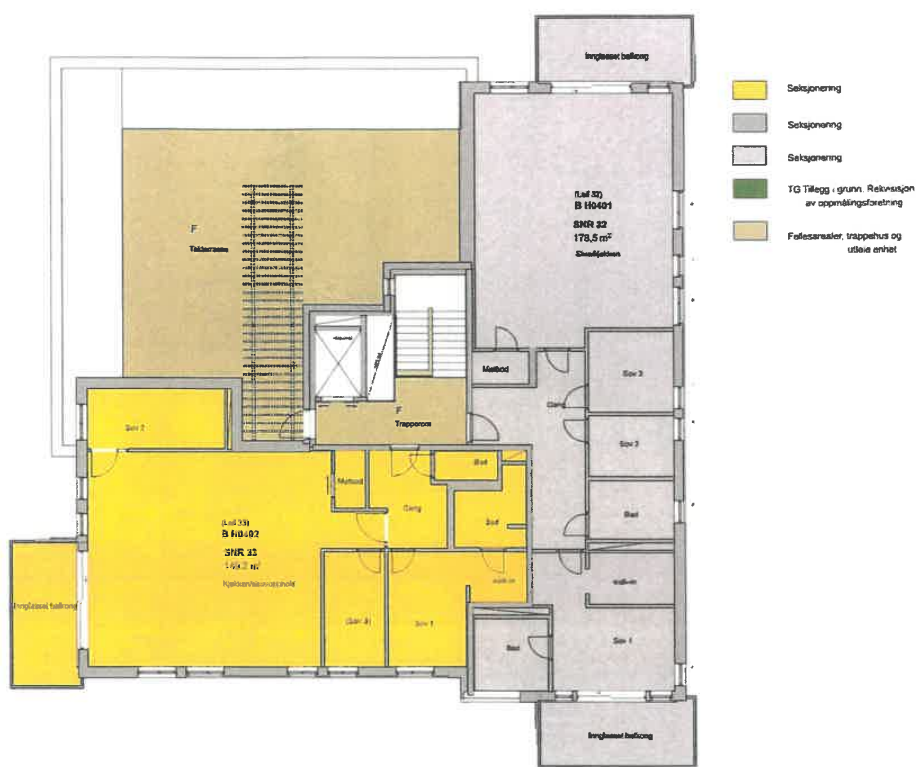
Jarlsøveien 64
1 etg, SNR 27-31
GBNR: 162/34

Rev	dato	beskrivelse	Sign.	Kbl.

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

4377 Jarlsø Fjordpark bygning VEST Seksjonering bygg vest 3 etasje
Gnr./Bnr.: 162/34

FILE	DATE	06.03.2024	SCALE	1:200	SIGN.	TØ	FASE	Søknad	TEGN. NR.	A-103-sek	REV. NR.
FORM.	A4	KTRL.	RE	TYPE	Seksjonering						



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

[illegible]**KB** ARKITEKTER

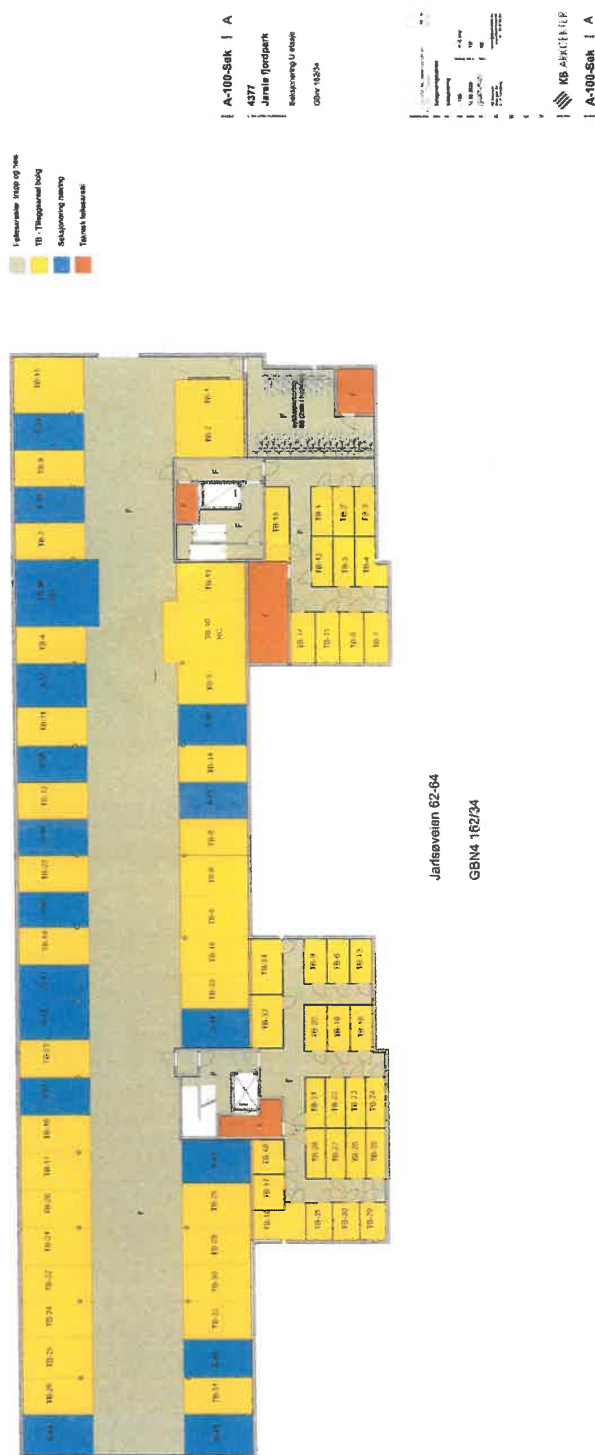
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4377 Jarlsø Fjordpark bygning VEST
Gnr./Bnr.: 162/34 Seksjonering bygg VEST 4 etasje

ATO	06.03.2024	VAL	1-
-----	------------	-----	----

DATA	06.03.2024	MAL	1:200	SIGN.	TØ	FASE	Søknad	TEGN.NR	A-104-sek	REV. NR	
FL.NR.	Riladust K32FYV01 - Riladust K377 Jævla byggesam T4377 B77 byggesam	FORSL	A4	KTRL	RE	TYPE	Seksjonering				





TINGLYST

5 OKT 2007

ERKLÆRING

TØNSBERG TINGRETT

DAGBOKNR.: 15126

Båtplasser tilhørende småbåthavnene i område kalt S3 og S4 i reguleringsplanen for Jarlsø kalt 52010 som er beliggende på gbnr. 162/1 og 162/2 kan kun eies av/leies ut til hjemmelshavere på Jarlsø. Framleie er ikke tillatt.

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr 162/1 og 162/2 og fremtidige gbnr som blir fradelt utifra 162/1 og 162/2 og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Tønsberg, dato: 3/10-2007

hjemmelshaver(e)

(vedlegg-kartutsnitt)



Doknr: 15126 Tinglyst: 05.10.2007 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

15481

**Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹**

Innsenders navn (rekvirent): Jarlsø Eiendom AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 70583 Tinglyst: 26.01.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Jarlsøveien 50		
Postnummer: 3124	Poststed: Tønsberg	
Fødselsnr./Org.nr. 971 127 767	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Jarlsø Eiendom AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 971 127 767

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0704	Kommunenavn Tønsberg	Gnr. 162	Bnr. 2,15	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 0704	Kommunenavn Tønsberg	Gnr. 162	Bnr. 2,15	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 22/1-15	Hjemmelshavers underskrift M. R. Øgelberg
-----------------	--

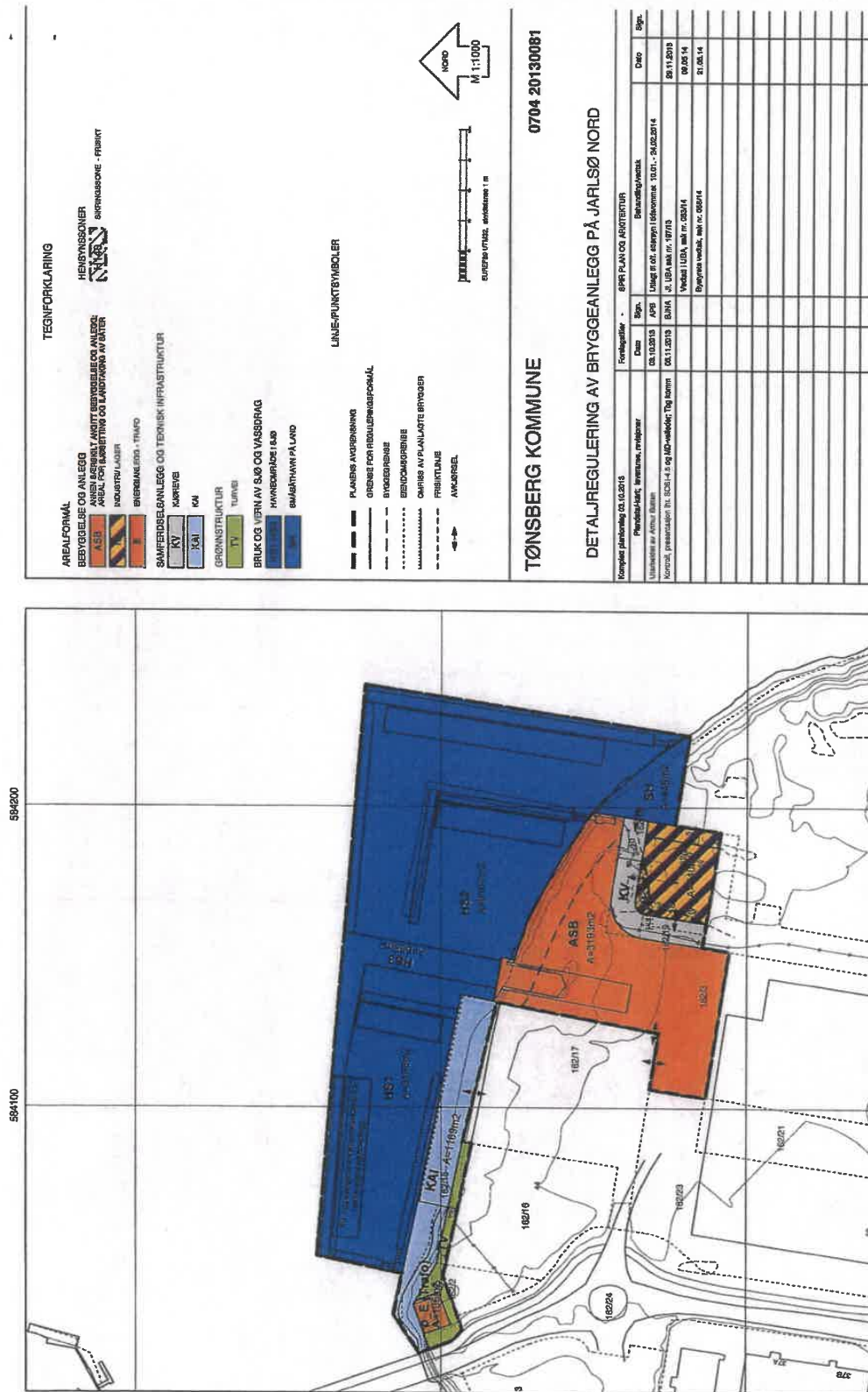
Statens kartverk – veiledende skema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
I henhold til vedlegg 1 skal allmenheten ha rett til bruk av stiftorbindelse her kalt TV. Dette tinglyses som en heftelse på Gnr 162 Bnr 2 og 15 i Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja	☐ Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Tønsberg 22/1-15	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Håvard R. Røgeberg

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

VF22667.



E R K L Å R I N G

Jarlsø Eiendom AS, org. nr. 971 127 767 gir herved Skagerak Energi AS, org.nr. 980 495 302, rett til å sette opp to nye trafokiosker som skal forsyne boligene på østsiden av Jarlsø på gbnr. 162/2 i Tønsberg kommune.

Trafokioskene er ca. 6,8 kvm.

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen, gbnr. 162/2 og fremtidige gbnr. som blir fradelt gbnr. 162/2, og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, den 05.09.2012

Jarlsø Eiendom AS

Knut H. Hernæs
Styrets formann



Doknr: 801364 Tinglyst: 28.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST

20 SEPT 2007

TONSBERG TINGRETT

DAGBOKNR.: 14126

ERKLÆRING

Eiendommen gbnr. ...162/3..... gis med dette veirett over eiendommen

gbnr...162/2.....

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr ...162/2 og 162/3..... og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Tønsberg, dato: ...14/9-2007.....

Tore W. Solim

hjemmelshaver(e)

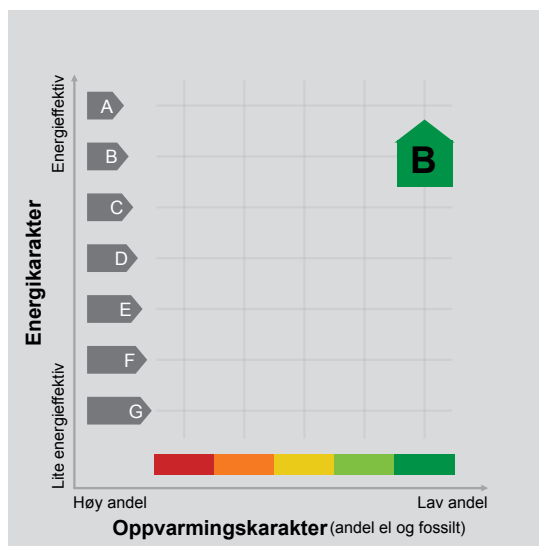
(vedlegg: kartutsnitt)



Doknr: 14126 Tinglyst: 20.09.2007 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ENERGIATTEST

Adresse	Jarlsøveien 64
Postnummer	3124
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301113689
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	13836ea0-2158-4199-9593-85c3c86376df
Dato	15.04.2024
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ JOAKIM TYCHESEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jarlsøveien 64

Postnummer: 3124

Sted: TØNSBERG

Kommune: Tønsberg

Bolignummer: H0104

Dato: 15.04.2024 9:10:51

Energimerkenummer: 13836ea0-2158-4199-9593-85c3c86376df

Kommunennummer: 3905

Gårdsnummer: 162

Bruksnummer: 34

Seksjonsnummer: 19

Festenummer: 0

Bygningsnummer: 301113689

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	76 m²
Totalt BRA	76 m²
Oppvarmet luftvolum	190 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	146,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,42 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.03.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,42 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	JT

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	31,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,2 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	9,3 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 012 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 502 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 492 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 794 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 218 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 012 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,2 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Jarlsøveien 64 - Nabolaget Husvik - vurdert av 57 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	12 min 6.2 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	16 min 8.2 km
Færder videregående skole 750 elever	12 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

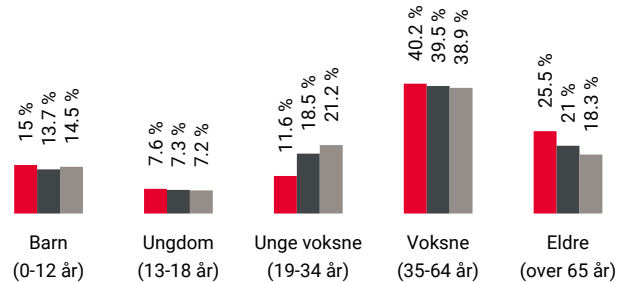
Veldig bra 90/100



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	5 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	3 min 0.2 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	6 min 3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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	18 min	🚶
Ballspill	1.3 km	
⚽ Bergsletta Balløkke	18 min	🚶
Ballspill	1.3 km	
🚴 Fitnesspoint Jarlsø	3 min	🚶
🚴 PDL Center Tønsberg	6 min	🚗

Boligmasse



61% enebolig
6% rekkehus
24% blokk
9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tolvsrød Senter

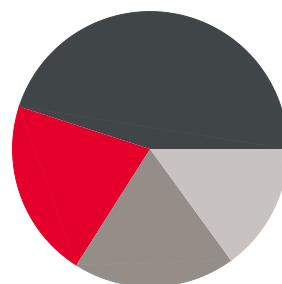
8 min 🚗



Boots apotek Tolvsrød

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
45% 6-12 år
19% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

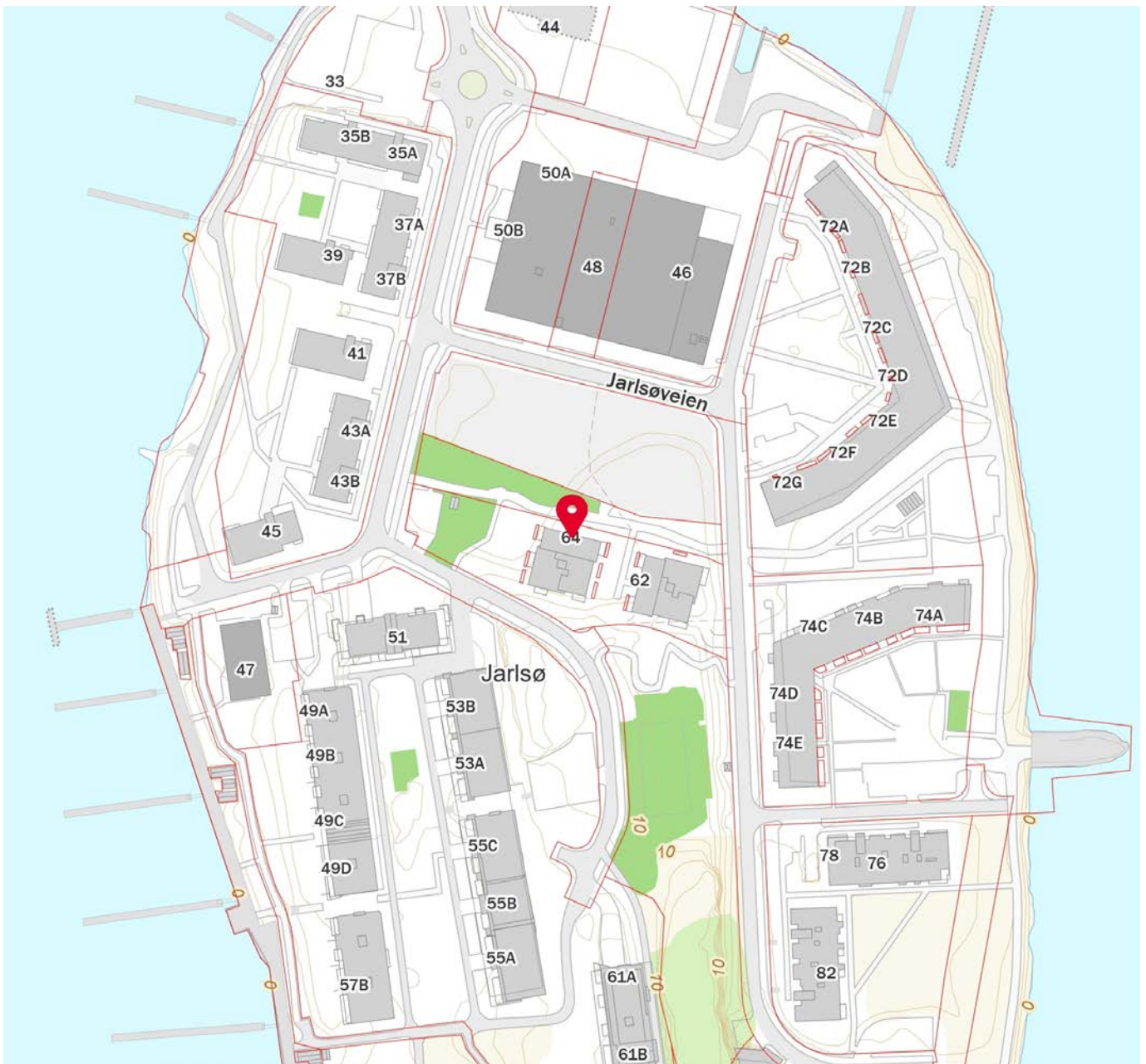
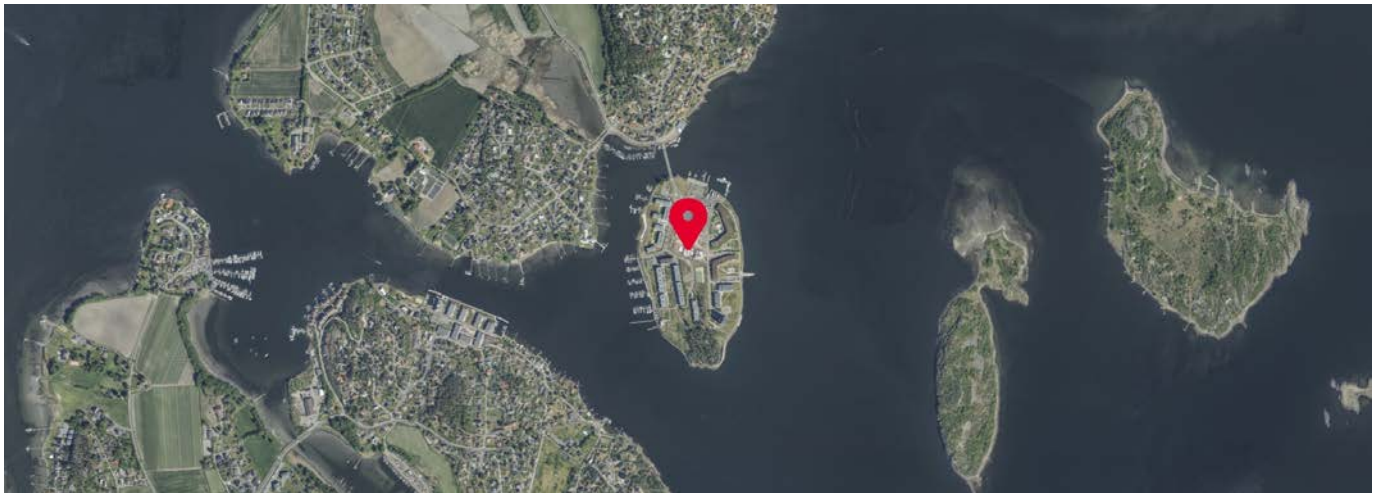
Husvik

Tønsberg

Norge

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jarlsøveien 64
3124 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre