NORDVIK

Jarlsøveien 72D

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jarlsøveien 72D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og moderne 2-roms m/heis, garasjeplass og stor innglasset veranda | Nydelig utsikt!

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**119 840,-**
Totalpris	**4 869 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 739,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Jarlsøveien 72D!

En tiltalende og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2021 med en fantastisk beliggenhet rett ved vannkanten på Jarlsø!

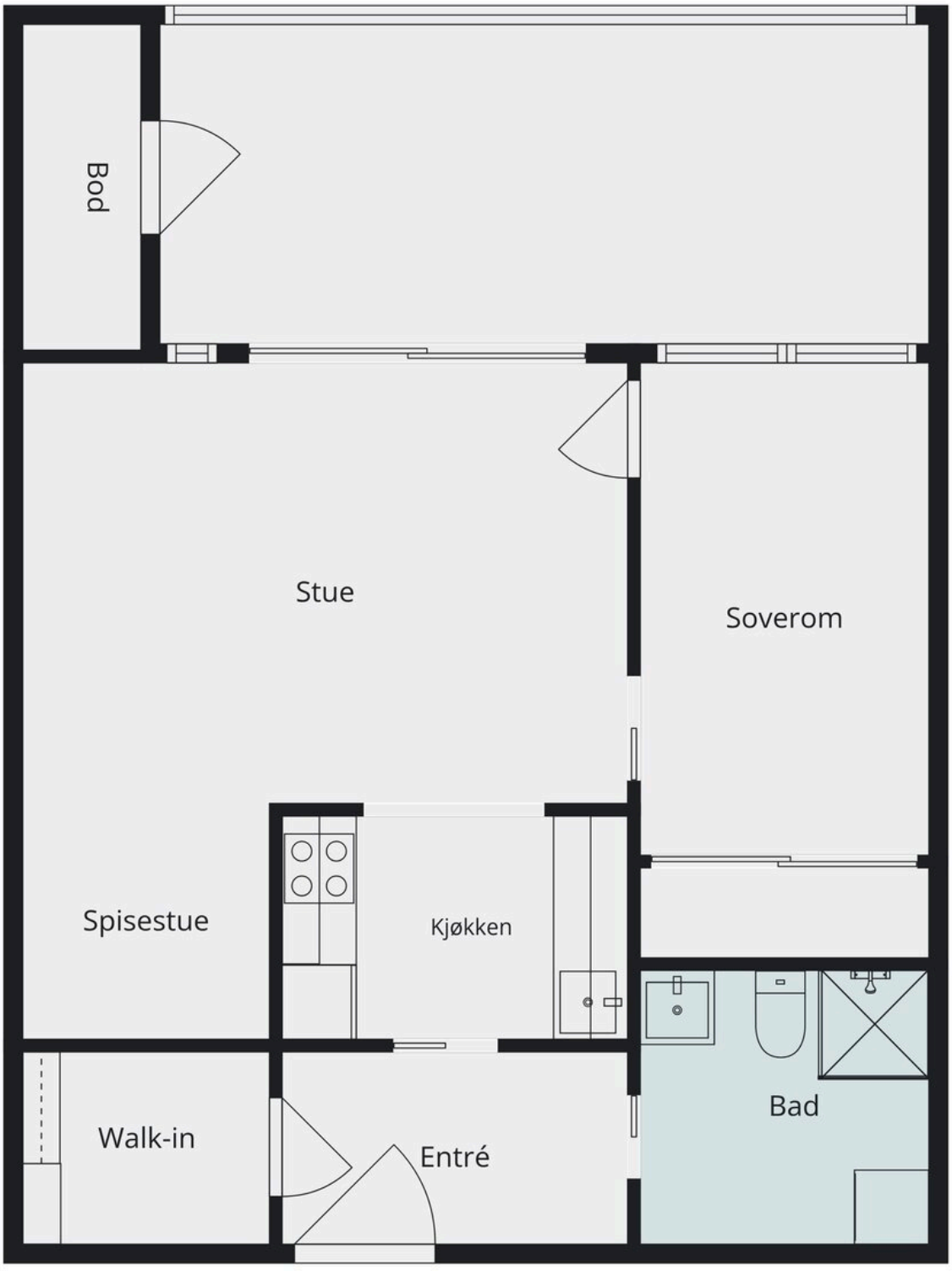
Leiligheten ligger i 1. etasje og holder en gjennomgående god standard med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og listfrie overganger. Her får du en arealeffektiv planløsning bestående av en lys stue, et pent kjøkken med integrerte hvitevarer, et moderne flislagt bad og et romslig soverom også med nydelig utsikt. Høydepunktet er den store, innglassede verandaen på hele 16 m² som forlenger stuesonen og byr på nydelig sjøutsikt!

Det medfølger biloppstillingsplass og sportsbod i felles garasjeanlegg med heisadkomst direkte opp.

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





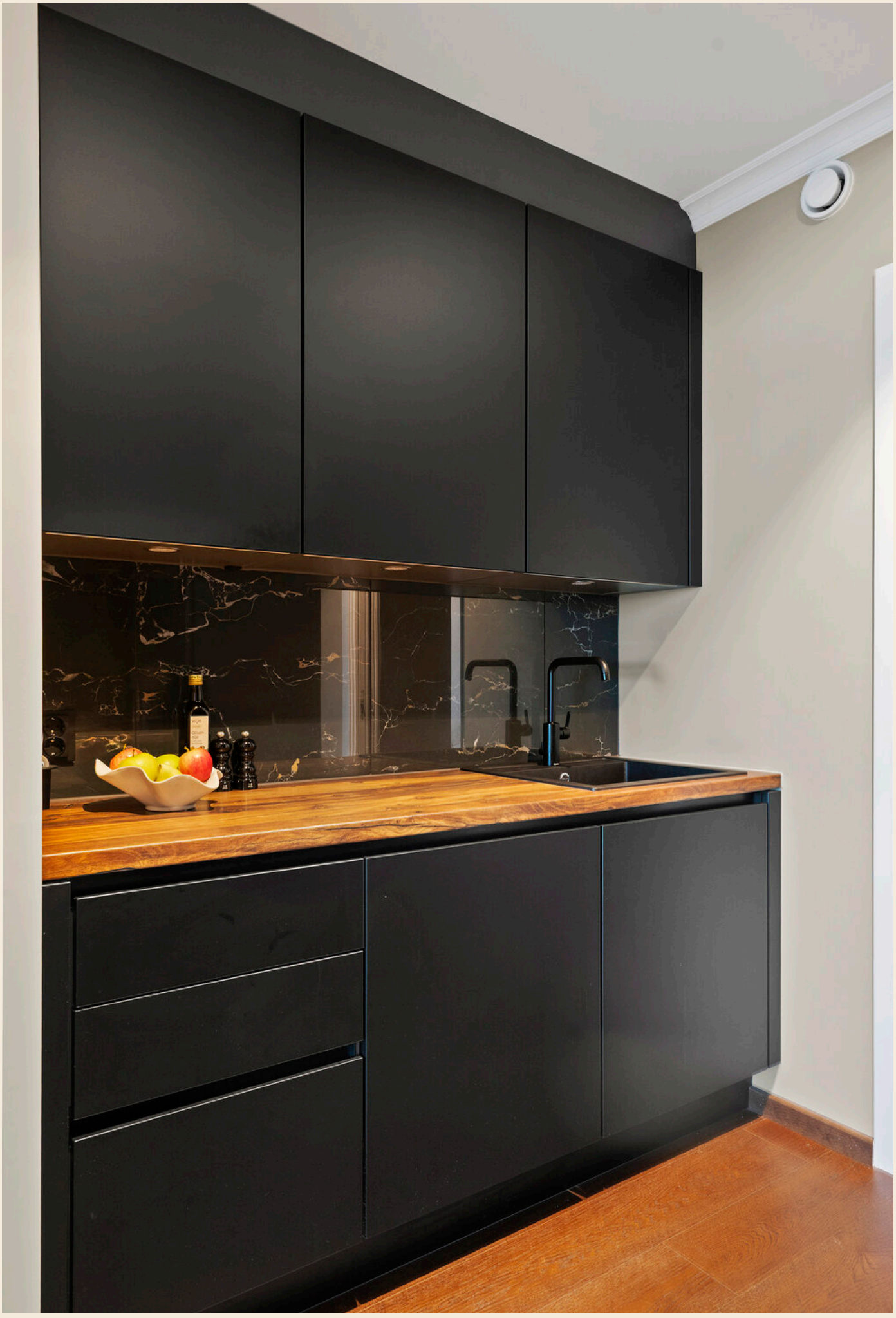





Filipino





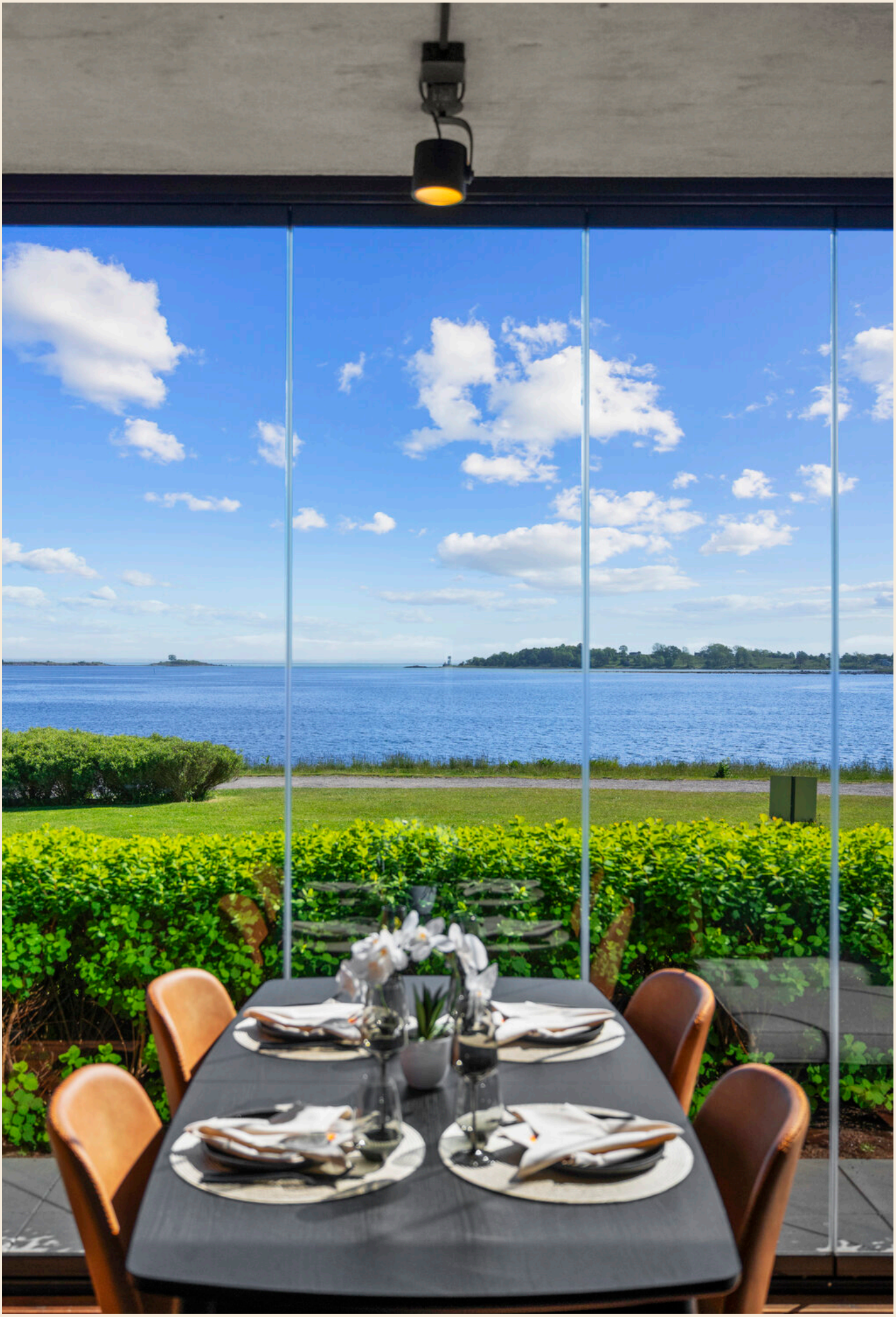













Filipino


Filipino
MOËT

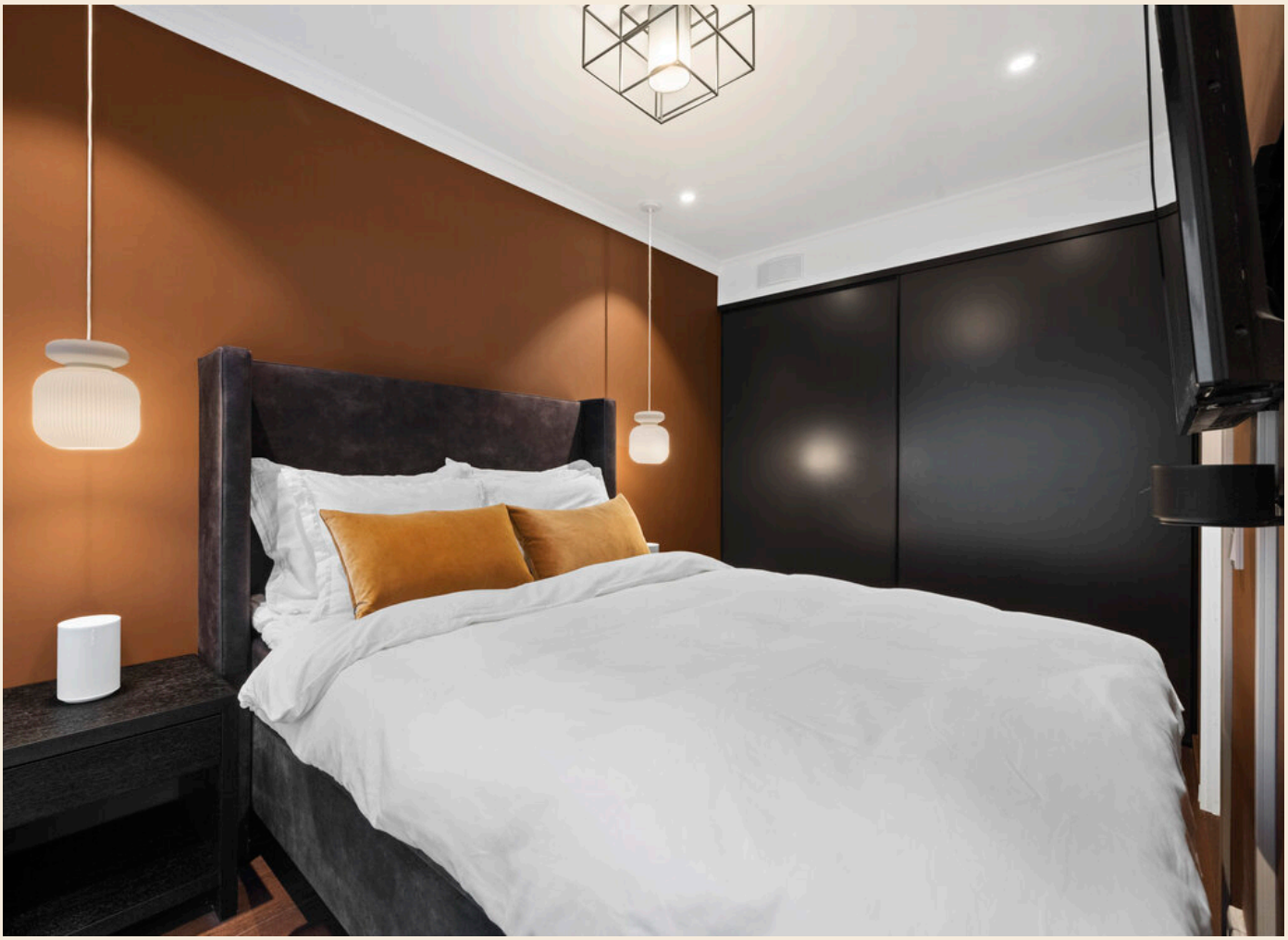














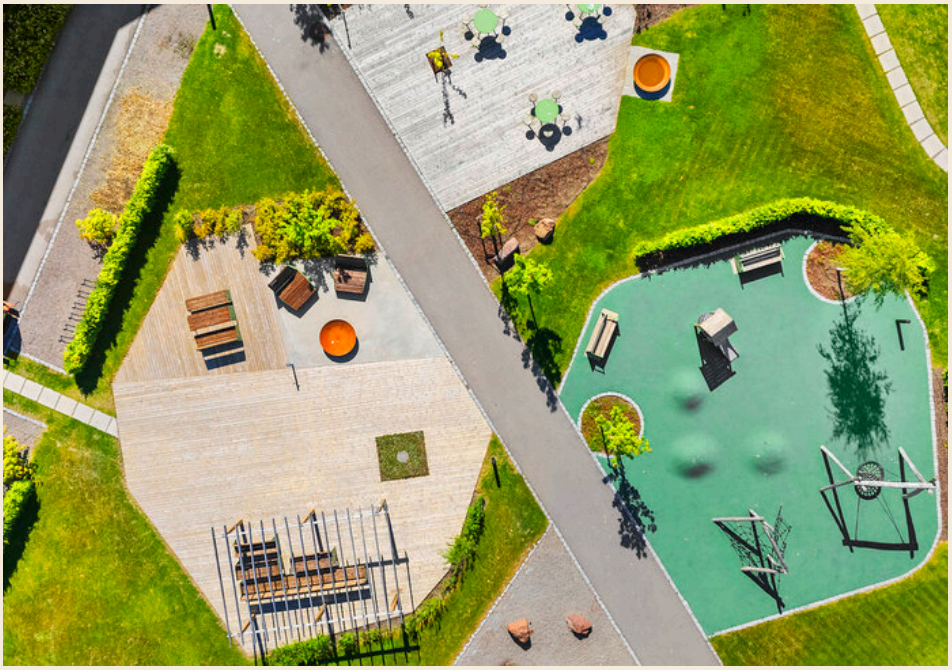

08:45





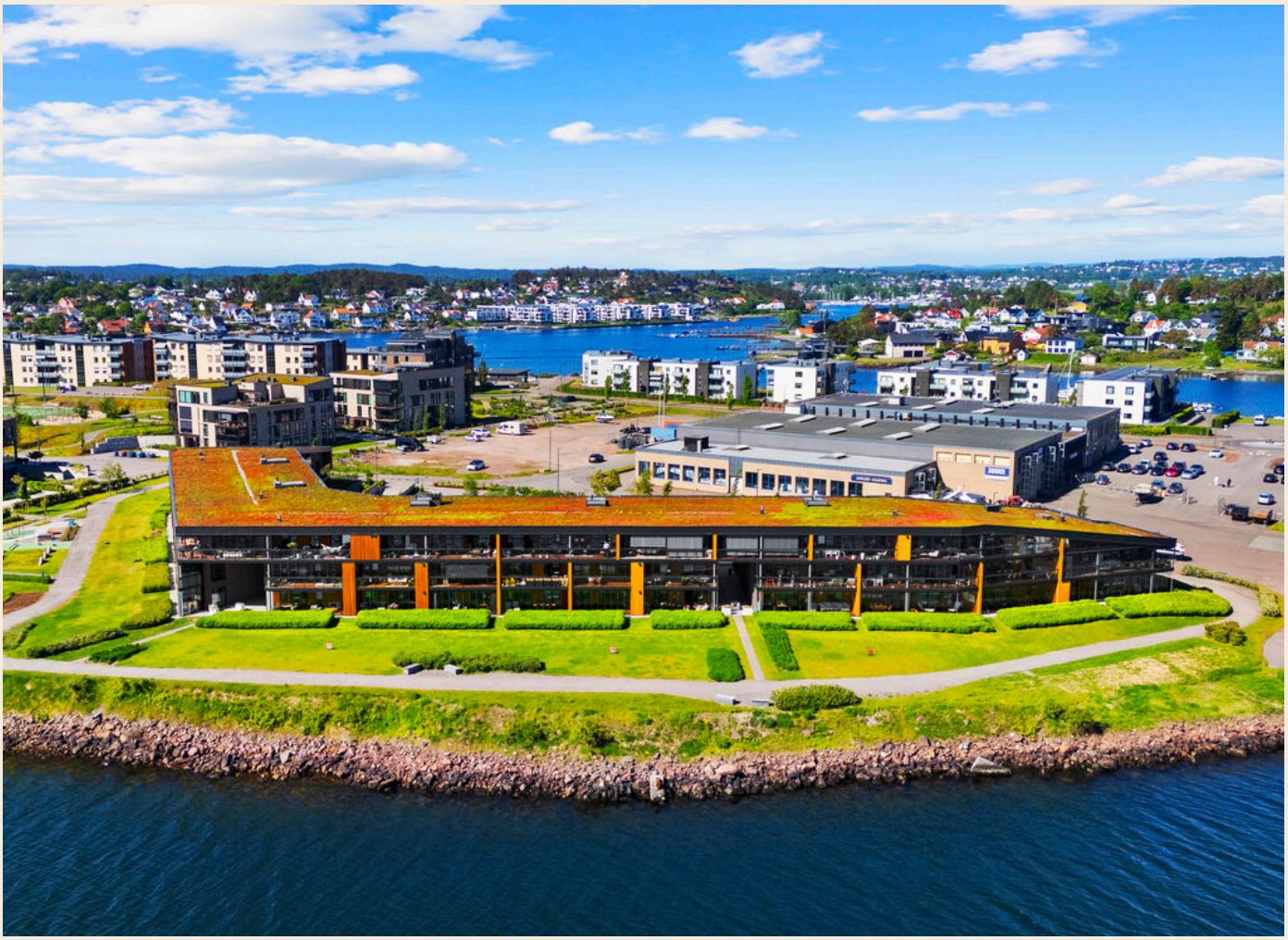












Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0092/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jarlsøveien 72D, 3124 TØNSBERG
Gnr 162, bnr 31, snr 9 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Kenneth Kjos

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
118 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 869 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 882 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 16 kvm
Totalt BRA: 74 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/vaskerom, bod
BRA-e: 0 kvm. Bod (utv.)
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 68 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets/borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet/Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Solforhold
Informasjon fra selger:
Man får hele soloppgangen siden leiligheten er østvendt. Normal soloppgang er fra 04:15 (om sommeren) til så sent som 09:15 (om
vinteren), ifølge Time and Date. Direkte solskinn forsvinner fra leiligheten før lunsjtider, som vil variere gjennom året, men det seneste vil
nok være rundt 11:00-12:00.

Innhold
Seksjonert selveierleilighet oppført i 2021. Totalt bruksareal (BRA) utgjør 74 m², hvorav det interne bruksarealet (BRA-i) utgjør 52 m².

1. etasje (BRA-i 52 m²):
Entré, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/vaskerom og en innvendig bod.

Tilknyttede arealer:

Innglasset veranda (BRA-b) på 16 m² med utgang fra stue.

Kjeller (BRA-e 6 m²):
En ekstern sportsbod.

Parkering:
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Standard
Velkommen til Jarlsøveien 72D!

En påkostet og svært tiltalende selveierleilighet beliggende i et av Tønsbergs mest attraktive og maritime boligområder. Leiligheten ble oppført i 2021 og fremstår med en gjennomgående høy og moderne standard hvor ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Her møtes du av gjennomtenkte, eksklusive materialvalg og en gjennomført estetikk der farger og overflater harmonerer på tvers av rommene.

Boligen er energieffektiv med behagelig vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjonsanlegg og listfrie overganger mellom vegger og himling som underbygger det minimalistiske og stilrene preget.

Entré og Walk-in closet:
Du tas imot i en lys entré som umiddelbart gir et inntrykk av leilighetens gjennomførte stil. Rett fra entréen har du adkomst til et påkostet garderoberom (walk-in closet). Dette rommet skiller seg ut med eksklusive fliser på både vegger og gulv som ligner mørk og elegant marmor. Sammen med en den stilige taklampen gir dette et luksuriøst preg. Plasseringen gjør rommet til et ypperlig sted å oppbevare sko og yttertøy. På gulvet i entréen og videre inn i oppholdsrommene er det lagt en lekker, enstavs parkett.

Stue og Spisestue:
Stuen oppleves som lys, luftig og sosial, med en arealeffektiv planløsning og store glassflater. Stuen er delt inn i soner som knyttes sammen av unike interiørdetaljer. I den delen som i dag benyttes som en praktisk kontorsone, er den ene veggen kledd med de samme stilige flisene som er brukt på badet, noe som skaper en eksklusiv kontrastvegg.

I den andre delen av stuen finner du nok en gjennomtenkt kontrastvegg. Denne er malt i den samme lune, behagelige fargen som er brukt på selve soverommet. Dette gjør at fargene og materialene går igjen og skaper en fin rød tråd gjennom hele boligen. Fra stuen er det en stor skyvedør ut til den innglassede terrassen.

Terrasse:
Fra stuen trer du ut på den imponerende innglassede verandaen på ca. 16 m². Takket være de skyvbare glassflatene og en montert varmelampe, kan denne uteplassen brukes som en lun forlengelse av stuen fra tidlig på våren til langt utpå høsten. Fra verandaen er det også direkte tilgang til en praktisk terrassebod, perfekt for oppbevaring av puter og diverse utstyr. Herfra kan nydelig utsikt nytes - denne må oppleves!

Kjøkken:
Kjøkkenet er smart plassert i en delvis åpen løsning mot stuen. Den moderne innredningen har glatte, mattmalte fronter i en sofistikert mørk nyanse, som står i lekker kontrast til den lyse laminatbenkeplaten med nedfelt sort kum og moderne armatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en nydelig backsplash i sort marmoretterligning. Dette gjør at den eksklusive marmorstilen fra resten av boligen gjentas her og fullfører det helhetlige designet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte kvalitetshvitevarer og minimalistisk ventilator med kullfilter.

Bad/wc/vaskerom:
Badet er et delikat, påkostet og moderne rom. Vegger og gulv er kledd med store, lekre fliser i en rolig fargetone som gir en behagelig og eksklusiv spafølelse. Rommet har elektriske varmekabler, vegghengt toalett og en stilfull baderomsinnredning med glatt servant og god skuffeplass. Det innbydende dusjhjørnet i glass er oppgradert med regnfallsdusj. Badet er i tillegg svært praktisk innrettet med god plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Optimal ventilering via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Soverom:
Soverommet er romslig og lunt, malt i den samme behagelige fargen som du finner igjen på kontrastveggen i stuen. Rommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med en stor, fastmontert skyvedørsgarderobe som strekker seg i full høyde og byr på masse funksjonell oppbevaringsplass. De store vindusflatene gir et herlig lysinnslipp og utsyn mot de maritime omgivelsene.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Fast parkering ved siden av stople, rett ovenfor dør til oppgangen.
Det er mulighet for elbil-lader. Ladebokser er fra Zaptec i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer / påkostninger:

Før innflytting ble tilvalg for 169.809 kroner tatt, herunder;
- Sort skyvedørsgarderobe fra Crown Imperial
- Sort servant-/speilskap fra Crown Imperial
- Mirage Jewels 60*60 fliser fra FagFlis Sandefjord
- Nouveau Tawny 187mm parkett fra Kährs
- Silhouet kjøkkenbatteri (sort)
- Tapwell Arman servantbatteri (sort)
- Tapwell Evo dusjhjørne (sort)
- Nedbyggende taklister i nesten hele leiligheten
- Raw Canvas og Norwegian Wood fargevalg

- Fem ekstra spotter, to ekstra stikk og sort sikringsskap

Etter innflytting:
Flisarbeid utført av Murmester Dag Arne Nilsen for 85.698 kroner
- Flislegging av gulver og vegger i innvending bod
- Flislegging av kjøkken (backsplash)
- Flislegging av kontorvegg
- Beløpet inkluderer Mirage Jewels 60*60 fliser fra FagFlis Sandefjord

Etter innflytting: Elektroarbeid utført av Xpert Installasjon for 28.071 kroner
- Montering av hengende lamper på soverom
- Montering av taklampe i kontor
- Montering av iWalldock (for iPad)
- Montering av stikkontakt inne i vegg (for bilderamme)
- Montering av taklamper og spotlight på terrasse
- Montering av stikkontakter og vegghengte høyttalere

Etter innflytting: Interiørarbeid utført av Ide & Interiør for 22.489 kroner
- Montering av elektrisk rullegardin (Luxaflex) i stue
- Montering av elektrisk rullegardin (Luxaflex) i soverom
- Montering av gardiner med glidere i soverom
- Montering av selvklebende screen i stue

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bad/våtrom:
Selger valgte å betalte for fliser som ikke var en del av standardpakken til utbygger, men de ble installert før overtakelse som tilvalg. Det har ikke vært gjort arbeid på bad eller våtrom etter dette.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:
Det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført på eiendommen. Xpert Installasjon har utført følgende arbeid:
31. mars 2021: Montert hengende lamper i soverom, montert taklampe i stue/kontor, montert iWalldock for iPad i vegg, samt montert stikkontakt inne i vegg for bilderamme.
30. juni 2021: Montert to stikk og to høyttalere i stue, montert to taklamper, en spotlight og lagt tilhørende kanaler i taket på terrassen, samt byttet stikkontakt i kontor til sort Elko.
Det elektriske anlegget har ikke blitt kontrollert utover dette. Det bemerkes også at lyset i speilet på badet noen ganger lager en summelyd. Lyden forsvinner alltid, og lyset har alltid fungert normalt.

Ventilasjon:
Filter på ventilasjonsaggregatet har blitt byttet årlig.

Annet faglært arbeid:
Murmester Dag Arne Nilsen har utført flislegging på eiendommen:
24. mars 2021: Flislegging av gulv i bod, flislegging av kjøkkenbenk (backsplash) og flislegging av kontorvegg.
8. juli 2021: Flislegging av vegger i bod.

Feil/utettheter på tak, terrasse, fasade og vinduer:
Styret i sameiet har i samarbeid med Veidekke gjennomført en befaring av alle enhetene i april 2026 på grunn av problemer med innglassering på terrassene og balkongene. Dette har vært en pågående reklamasjonssak for sameiet siden 2025 etter mange individuelle reklamasjoner. Selger reklamerte i august 2025 på at glassdørene på venstre side av terrassen (sett fra leiligheten) ble vanskelige å lukke fordi det øverste hjulet ikke lenger treffer sporet på utstikkeren på riktig måte. Glassdøren må lukkes med kraft, og det kommer et smell når sporet tvinges på plass. Status per mai 2026 er at styret har dialog med advokat for å følge opp reklamasjonene.

Offentlige planer:
Jarlsø Brygge har salgsstart i mai 2026, med planlagt ferdigstillelse i 2028. Selger opplyser at tidligere byggeprosjekter på stedet ikke har vært til sjenanse eller problem for dem.

Konflikter eller uenigheter:
Sameiet er involvert i en reklamasjonssak knyttet til innglassingene på terrassene og balkongene, som beskrevet over. Selger kjenner ikke til andre uenigheter eller konflikter rundt eiendommen.

Andre forhold av betydning:
Hoved- og inngangsdøren ble byttet etter innflytting fordi den ble skadet under bygging. Den nye døren ble deretter reklamert på fordi den var litt skjevt montert. Dette er utbedret og døren er rettet opp, men det er fortsatt en liten åpning nederst hvor det kommer inn noe luft. Dette har ikke vært problematisk for selger.
Terrassebordene har ikke vært beiset i løpet av nåværende eiers eiertid, og ny eier kan enkelt beise disse etter overtakelse.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra

tilstandsrapporten:

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i lav boligblokk oppført i betong, mur og tre i 2021. Leiligheten disponerer en bod (nr 9) i kjeller samt biloppstillingsplass (nr.9) i felles garasjeanlegg i bygningens kjeller. Adkomst til garasjeanlegg via felles kjøreport og intern adkomst til leiligheten via trapp eller heis. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser om følgende: - kan forekomme noe lydgjennomgang mellom leilighetene men at dette ikke oppleves som sjenerende. - er trekk ved entredør.. - er pågående reklamasjon vedrørende innglassing av terrasse. Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG
Vinduer i tre. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Innglasset veranda i betong, tre og glass.

INNVENDIG
Gulvoverflater med parkett og fliser. Vegger i platet og malt utførelse samt pusset og malt betong. Platede/malte tak. Etasjeskiller er av betong eventuelt betongelementer. Innvendige dører i tre.

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

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmekabler i bad. Hovedsikring 40 A. Teknisk 2 A. Øvrige kurser 1 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Tekniske installasjoner > Vannledninger

Bygningsdeler som har fått TG3:
Det er ingen registrerte TG3 i tilstandsrapporten datert 27.05.2026.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Det er ingen registrerte TGIU i tilstandsrapporten datert 27.05.2026.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer medfølger i handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-TV-er, høyttalere og digital bilderamme.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men utleie skal meldes til styret for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.
- Elektriske varmekabler på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk to ganger årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4.234

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 739,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr 2 739,00,- herav:
Akonto kom.avg kaldtvann: kr 646,00
Felleskostnader: kr 1 844,00
TV/Bredbånd: kr 249,00

Under felleskostnader er også:
- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader

Sameiet har en avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader for fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann faktureres etter faktisk forbruk og kommer i tillegg til de faste felleskostnadene. Beboere kan selv logge inn hos Techem for å følge med på eget forbruk.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 10 123,-pr. 2026

Prognosen for de kommunale avgiftene for 2026 er stipulert til kr. 10 123,-. I disse inngår standard renovasjon med rabatt for felles løsning og vann og avløp (fastledd, målt forbruk og forskudd).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 880 368,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 521 471,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra OBOS open net.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Innseilingen 2, orgnr. 826966742

Om sameiet
Sameiets foretaksnavn er Sameiet Innseilingen 2

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

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

Den enkelte sameier råder som en eier over sin boligseksjon, med mindre annet fremgår av eierseksjonsloven eller disse vedtekter.

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.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS avdeling Tønsberg.
Styret kan kontaktes e-post innseilingen-2@styrerommet.no .
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Rentekostnader: Kr 0,-

Det er ingen lån registrert på selskapet eller den spesifikke leiligheten.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 293,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 11 670,-
For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 101 670,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret vil invitere sameiere til dugnad i mai for "våronn". Innkalling kommer i Vibbo.

Dyrehold
Husdyr er tillatt.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8633328

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 931 kvm (Eiertomt)
De store uteområdene er parkmessig opparbeidet med frodige grøntarealer, vakre beplantninger, gangstier, lekeplasser, aktivitetspark og sosiale soner med sittegrupper. Det unike er den umiddelbare nærheten til sjøen med flotte sandstrender, brygger og svaberg.

Her kan du starte dagen med et morgenbad, ta en kajakktur, eller bare nyte den fantastiske utsikten over fjorden fra en av de mange benkene. Dette er et komplett og vedlikeholdsfritt uterom som gir en enestående livskvalitet og en følelse av ferie, året rundt.

Fra stuen er det utgang til en innglasset terrasse på ca. 16 m^2. Terrassen er utstyrt med skyvbare glassflater som gjør at den kan lukkes helt igjen eller åpnes opp på varme sommerdager. Med rekkverk i glass er utsynet over fjorden optimalt. Dette er en herlig og lun uteplass som fungerer som en forlengelse av stuen, perfekt for utendørs hygge og sosiale sammenkomster i naturskjønne omgivelser.

Matrikkelbrev fra Tønsberg kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en særdeles attraktiv, eksklusiv og idyllisk beliggenhet på Jarlsø, en perle rett utenfor Tønsberg sentrum. Her bor du i et moderne og maritimt øysamfunn, preget av ro, naturskjønne omgivelser og en fantastisk nærhet til sjøen. Med vannkanten og flotte turområder rett utenfor døren, tilbyr Jarlsø en unik kombinasjon av skjærgårdsidyll og urban nærhet. Øya har egne bryggeanlegg, bademuligheter og flotte

fellesarealer som innbyr til rekreasjon.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet, blant annet på Joker Jarlsø som ligger i nabobygget, kun et minutts gange fra boligen, og som holder åpent alle dager i året. I samme bygg finner du også treningssenter, frisør og kafé. Ønsker du ytterligere servicetilbud, hyggelige kaféer og et yrende folkeliv, er det kun en kort kjøretur eller busstur inn til sentrum og den populære Tønsberg Brygge. For et større shoppingutvalg ligger også ALTI Farmandstredet i sentrum med over 100 butikker. I tillegg ligger Meny Tolvsrød en kort kjøretur unna.

Nærområdet byr på en rekke hyggelige fritidstilbud året rundt. Husvik og Nes Vel holder åpent på søndager i vinterhalvåret med servering av kaffe og vafler, og fra Husvik går det båt til både Bolærne og Fulehuk fyr, rett ved broen til Jarlsø.

Jarlsø er ellers svært godt tilrettelagt for en aktiv og naturnær livsstil, med flotte muligheter for gåturer, tennis, piknik, fisking og andre utendørsaktiviteter. Området oppleves som unikt i Tønsberg-sammenheng, med et rikt tilbud av rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. De idylliske omgivelsene gjør øya spesielt velegnet for rolige morgen- og kveldsturer langs sjøen.

Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med bussholdeplass på øya som tar deg effektivt inn til bykjernen. Fra Tønsberg stasjon er det hyppige togavganger på Vestfoldbanen mot Oslo, noe som gjør området svært attraktivt også for pendlere. Med bil tar det under 10 minutter til sentrum, samtidig som du har enkel tilkomst til E18 for videre forbindelse både nord- og sørover.

Offentlig kommunikasjon
Det er gode muligheter for offentlig transport med bussforbindelser på øya som frakter deg raskt inn til Tønsberg rutebilstasjon. Fra Tønsberg stasjon har du utmerkede pendlermuligheter med hyppige togavganger mot Oslo S og Gardermoen i nord, samt sørover i Vestfold. Togreisen fra Tønsberg til Oslo S tar omtrent 1 time og 15 minutter.

Skoler og barnehager
Det er kort vei opp til Husvik skole. Det er også barnehager rundt i nærområdet. Området byr på et aktivt fritidsmiljø med umiddelbar tilgang til kyststier, båtliv, badestrender og Husøy Golfpark som ligger i kort avstand fra øya. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Husvik skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger en ferdigattest på Jarlsøveien 72 A-H - oppføring av leilighetsbygg med 50 leiligheter, datert 08.07.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra 2018 som stemmer med dagens plan- og rominndeling.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Annen fare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 10217.81m2
Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 10997.59m2
Byggegrense | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 11036.96m2
Strandlinje sjø | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)

Gjeldende regulering:
3905 20170153 Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018) 160.94m2
3905 20170153 Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018) Boligbebyggelse-blokkbebyggelse 6184.03m2
3905 20170153 Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018) Lekeplass 898.64m2
3905 20170153 Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018) Parkeringsplasser 211.13m2
3905 20170153 Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018) Uteoppholdsareal 3702.66m
3905 20240243 Jarlsø nord (10.12.2025

§ 74 H310 Ras- og skredfare
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.
Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av

følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

§ 80 H390 Grunnforurensning
Sonene viser områder der grunnforurensning er påvist eller det er kjent mistanke om grunnforurensning. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak uten at grunnforurensningen er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak utført.
Ved detaljregulering av områder som kan åpne for bygging på tidligere deponier, skal det gjøres videre utredning av deponiene i samsvar med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø
1) Byggegrense mot sjø angitt i kommuneplankartet skal gjelde foran forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom denne grensen og strandlinjen kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer og fradeling ved innløsning av bebygd festetomt. Forbudet omfatter også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.
2) Forbudet mot tiltak langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 omfatter likevel ikke mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs.
3) Ved plassering og utforming av tiltak mellom byggegrensen i plankartet og 100-meter fra sjøen, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn i strandsonen. Nye tiltak skal som hovedregel ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Tiltakene skal ikke være dominerende i omgivelsene.
4) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder i 100-metersbeltet langs sjøen, skal det sikres at:
a) det opparbeides gode områder for ferdsel og opphold langs sjøen som allmennheten har rett til å bruke
b) bebyggelsen fremmer opplevelsen av strandsonens egenart, både landskapskvaliteter og kulturmiljøverdier
c) tiltakene gir minst mulig skade på naturmangfoldet i strandsonen

Relaterte planer:
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)
2010-B2 Vegsystem til Jarlsø (29.2.2008)
52010-B3 Jarlsø, byggetrinn 2 (27.3.2009)

Jarlsø Brygge har salgsstart i mai 2026, med ferdigstillelse ila. 2028. Dette er et av de siste byggene til Jarlsø Eiendom med 28 leiligheter.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 162, bnr. 31, snr. 9 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/162/31/9:
20.09.2007 - Dokumentnr: 14126 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:162 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar:
Eiendommen med gnr. 162, bnr. 3 gir veirett over gnr. 162, bnr. 2.

05.10.2007 - Dokumentnr: 15126 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver Hjemmelshavere på Jarlsø
Framleie ikke tillatt
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:162 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar:
Båtplassene på småbåthavn S3 og S4 beliggende på gnr. 162, bnr. 1 og gnr. 162, bnr. 2 kan kun eies av/leies ut til hjemmelshavere på Jarlsø.

28.09.2012 - Dokumentnr: 801364 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skagerak Energi AS
Org.nr: 980 495 302
Bestemmelse om trafokiosker
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:162 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar:
Skagerak Energi AS har rett til å sette opp trafokiosker på gnr. 162, bnr. 2.

26.01.2015 - Dokumentnr: 70583 - Best. om adkomstrett
Rett til bruk av stiforbindelse for allmenheten.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3905 Gnr:162 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar:
Gir allmenheten rett til å bruke sti over gnr. 162, bnr. 2 og gnr. 162, bnr. 15.

Eiendommens grunndata:
12.03.2021 - Dokumentnr: 303998 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/6857
Seksjonering fra 2021 bestående av totalt 82 seksjoner hvor seksjon 1-50 er boligseksjoner og seksjon 51-82 er næringsseksjoner. Seksjoneringen viser også underetasjen med bodareal fordelt på seksjonene.

01.01.2024 - Dokumentnr: 409574 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:162 Bnr:31 Snr:9

Det er per 26.05.2026 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:162 Bnr:31 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det er i VIB sin database ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein på eiendommen. Det gjøres allikevel oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet dersom det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgaver, interiørveileder, digital markedsføring, mm kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 615,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Jarlsøveien 72D

Nabolaget Husvik - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

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

Offentlig transport

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

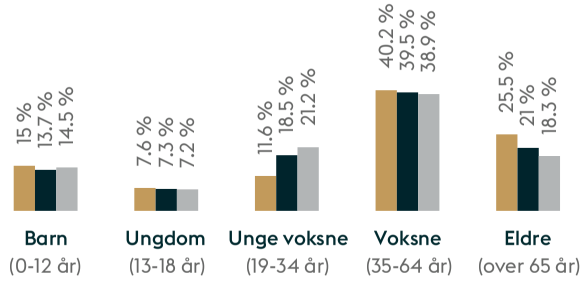
Barnehager

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

Dagligvare

Joker Jarlsø	4 min
Kiwi Råel	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kirsebærhaugen Balløkke	16 min
Bergsletta Balløkke	17 min
Fitnesspoint Jarlsø	4 min
PDL Center Tønsberg	6 min

«Et hyggelig og pent nabolag :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Jarlsøveien 72D , 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 162, bnr. 31, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2019 **Eiendomsverdi ref nr:** HX2048

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i lav boligblokk oppført i betong, mur og tre i 2021.
Leiligheten disponerer en bod (nr 9) i kjeller samt biloppstillingsplass (nr.9) i felles garasjeanlegg i bygningens kjeller. Adkomst til garasjeanlegg via felles kjøreport og intern adkomst til leiligheten via trapp eller heis.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Selger opplyser om følgende:
- kan forekomme noe lydgjennomgang mellom leilighetene men at dette ikke oppleves som sjenerende.
- er trekk ved entredør.
- er pågående reklamasjon vedrørende innglassing av terrasse.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett og fliser. Vegger i platet og malt utførelse samt pusset og malt betong. Platede/malte tak.
Etasjeskiller er av betong eventuelt betongelementer.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmekabler i bad.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 2 A. Øvrige kurser 1 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

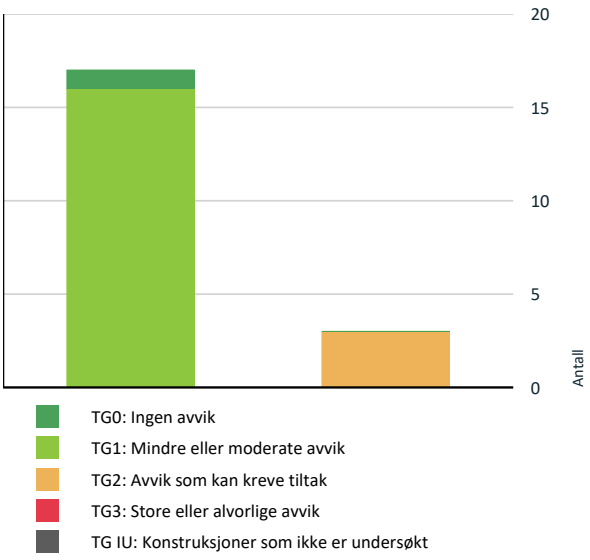
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke vurdert.
Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Innglasset veranda i betong, tre og glass.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater med parkett og fliser. Vegger i platet og malt utførelse samt pusset og malt betong. Platede/malte tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betong eventuelt betongelementer.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue og soverom.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg. Platet/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentet uavhengig kontroll er ikke fremlagt/foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NS 3600 setter krav til forsert avtrekk (ikke omluft eller kullfilter) fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekk og bedre luftkvalitet på kjøkkenet. Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og byttes jevnlig for å redusere risiko for dårlig inneklima og luktproblemer.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler plastglass som beskyttelse mot vann ved rør-i-rør skapet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres plastglass i rør-i-rør-skapet for å sikre at eventuelle lekkasjer ledes kontrollert ut av skapet. Manglende beskyttelse øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i bad.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 2 A. Øvrige kurser 1 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montert lamper, stikkontakter m.v. - ref. samsvarserklæring datert 05.04.2021.
   Montert diverse utelamper, stikkontakter m.v. - ref. samsvarserklæring datert 01.07.2021.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger i et område markert med usikker radonforekomst i hht NGU aktsomhetskart.
Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjelleretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Krav til radonsperre/radonmåling er derfor ikke relevant.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes om det likevel er behov for radonmåling, da radon kan forekomme selv i bygg med betongdekke og ventilert kjeller. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for helseskadelige radonnivåer i oppholdsrom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
1. Etasje	52		16	68	
SUM	**52**	**6**	**16**		
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført mindre arbeid på elektrisk anlegg samt montert solavskjerming.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Kenneth Kjos	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	162	31		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jarlsøveien 72D

Hjemmelshaver
Kjos Kenneth Michael

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	15.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.11.2018		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.07.2021	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HX2048

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kenneth Michael Kjos	9578-5997-4-918555	2026-05-19 16:21:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0092/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jarlsøveien 72D, 3124 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Kenneth Kjos

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8633328
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vi valgte og betalte for fliser som ikke var en del av standardpakken til utbygger, men de ble installert før overtakelse (som tilvalg). Det har ikke vært gjort arbeid på bad/våtrom etter dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Xpert Installasjon (31/3/2021): - Montert hengende lamper i soverom. - Montert taklampe i stue/kontor. - Montert iWalldock for iPad i vegg. - Montert stikkontakt inne i vegg for bilderamme. Xpert Installasjon (30/06/2021): - Montert to stikk og to høyttalere i stue. - Montert to taklamper, en spotlight og lagt tilhørende kanaler i taket på terrassen. - Byttet stikkontakt i kontor til sort Elko.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Filter på ventilasjonsaggregat har blitt byttet årlig.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Dag Arne Nilsen (24/03/2021): - Flislegging av gulv i bod. - Flislegging av kjøkkenbenk (backsplash). - Flislegging av kontorvegg. Murmester Dag Arne Nilsen (8/7/2021): - Flislegging av vegger i bod.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Styret i samarbeid med Veidekke har gjennomført en befaring av alle enhetene i sameiet i april 2026, fordi det har vært problemer med innglassering på terrassene og balkongene. Dette har vært en pågående reklamasjonssak for sameiet siden 2025, fordi det var mange individuelle reklamasjoner før dette. Vi har hatt mindre problemer, men reklamerte inn følgende beskrivelse i august 2025: "For ikke lenge siden ble det vanskelig å lukke igjen glassdørene på venstre side av terrassen (sett fra leiligheten). Det skyldes at det øverste hjulet ikke lenger treffer sporet på utstikkeren på riktig måte. Det som skjer er at at hjulet ikke kommer i spor, må lukkes med kraft og da kommer det et skikkelig smell når sporet tvinges inn i spor". Status per mai 2026 er at styret har dialog med advokat for å følge opp reklamasjonene.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke en feil, men lyset i speilet på badet lager en summelyd noen ganger. Denne lyden forsvinner alltid og lyset har alltid fungert. Det kan godt hende at summelyden forsvinner hvis lampen skiftes ut, men vi har ikke forsøkt dette.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Jarlsø Brygge har salgsstart i mai 2026, med planlagt ferdigstillelse i 2028. Det har ikke vært et problem for oss når det har vært andre byggeprosjekter her.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Det er som tidligere nevnt en reklamasjon knyttet opp til innglassingene på terrassene/balkongene. Utover dette kjenner vi ikke til noen andre uenigheter eller konflikter rundt eiendommen.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Hoved-/inngangsdør: Denne ble byttet etter innflytting fordi den ble skadet under bygging. Ny dør ble reklamert på fordi den var litt skjevt montert. Etter at denne ble utbedret er den rettet opp, men det er fortsatt en liten åpning nederst, hvor det kommer inn noe luft. For vår del har ikke dette vært problematisk. Terrassebord: De har ikke vært beiset i løpet av vår eiertid, men ny eier kan enkelt beise dem etter overtakelse og før innflytting.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0092/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kenneth Michael Kjos	**2026-05-19**

Identifikasjon

Kenneth Michael Kjos

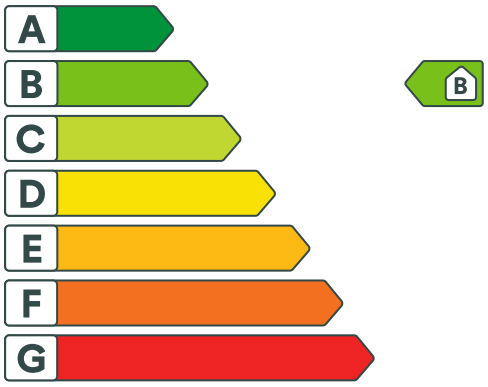
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Jarlsøveien 72D, 3124 TØNSBERG**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296298**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300731989**
Gårdsnummer **162**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **99,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **101,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 176 kWh**



Jarlsøveien 72D, 3124 TØNSBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Jarlsøveien 72D, 3124 TØNSBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1621
SAMEIET INNSEILINGEN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET INNSEILINGEN 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mars 2026 kl. 17:30, Smør& Fluga, Jarlsøveien 50A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av behandlingen av Jarlsø eiendoms to utbyggingssøknader/planer
8. Reklamasjon glassfasader
9. Rens av ventilasjonskanaler
10. Tilbud på porttelefon med kamera
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET INNSEILINGEN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Johannessen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Årsmøtet finner signatar.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1621 sign regnskap.pdf
2. 1621 Sameiet Innseilingen 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 187 500,-

Sak 7

Oppdatering av behandlingen av Jarlsø eiendoms to utbyggingssøknader/planer

Forslag fremmet av:
Tormod Andreassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Jarlsøbeboernes adgang til areal i strandsonen.

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

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

Sak 8

Reklamasjon glassfasader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 9

Rens av ventilasjonskanaler

Forslag fremmet av:

Gerd Mille Margrethe Borchgrevink

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Rens av ventilasjonskanaler
- Mot Rens av ventilasjonskanaler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Rens av ventilasjonsanlegg med kanaler i Sameiet Innseilingen 2.
2. Sameiere som ønsker å benytte tilbud på rens av ventilasjonskanaler, tar kontakt med styret.

Sak 10

Tilbud på porttelefon med kamera

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Porttelefon med kamera installeres ikke.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Johannessen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karl Henry deLange
- Kristin Holte Haug

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR SAMEIET INNSEILINGEN 2

1. Innledning

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

2. Styrets arbeid

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

3. Vedlikehold, oppgraderinger og egenkontroller

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

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

4. Dugnad

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

5. Reklamasjoner

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

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

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

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

6. Økonomi

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

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

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

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

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

7. Avslutning

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

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

10.februar 2026

Styret sameiet Innseilingen 2

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	20 235	40 470
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 235**	**40 470**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		578	9 961
Forskuddsbetalte kostnader		51 005	85 810
Driftskonto OBOS-banken		92 214	186 408
Innestående i andre banker		0	3 231
Sparekonto OBOS-banken		1 789 407	1 515 197
SUM OMLØPSMIDLER		**1 933 204**	**1 800 608**
SUM EIENDELER		**1 953 439**	**1 841 078**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 706 343	1 694 674
SUM EGENKAPITAL		**1 706 343**	**1 694 674**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 075	43 791
Leverandørgjeld		155 647	76 674
Energiavregning	12	50 374	25 939
SUM KORTSIKTIG GJELD		**247 096**	**146 404**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 953 439**	**1 841 078**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 10.2.2026
Styret i Sameiet Innseilingen 2

Tor Johannessen
Kristin Elisa Holte Haug

Karl Henry De Lange

Marit Sæthern

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 161 752
Leie av kajakk plass	2 016
TV/Bredbånd	149 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 313 168**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	16 800
Nettinnbetalinger	2 472
Utleie	17 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**36 872**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 438
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 438**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-187 500
SUM STYREHONORAR	**-187 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 199

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 195
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 195**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-47 753
Drift/vedlikehold VVS	-85 015
Drift/vedlikehold elektro	-7 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-494 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 862
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 975
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 820
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 501
Kostnader dugnader	-2 816
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 076 968**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-85 434
Fjernvarme	-210 646
SUM ENERGI / FYRING	**-296 079**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 844
Datautstyr	-632
Vaktmestertjenester	-112 500
Renhold ved firmaer	-97 226
Andre driftskostnader	-1 579
Kontor- og datarekvisita	-510
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-16 590
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 199
Andre kontorkostnader	-3 413
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-6 177
Velferdskostnader	-2 489
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-250 356**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	797

Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 210
Andre renteinntekter	403
SUM FINANSINNTEKTER	**75 410**

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

snøfreser		
Tilgang 2024	60 705	
Avskrevet tidligere	-20 235	
Avskrevet i år	-20 235	
		20 235
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**20 235**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-20 235**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-478 272
SUM INNTEKTER	**-478 272**

KOSTNADER

Techem	42 354
Fjernvarme	385 544
SUM KOSTNADER	**427 899**

SUM ENERGIAVREGNING	**-50 374**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET INNSEILINGEN 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET INNSEILINGEN 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H11CK-KJI4X-GLAO5-N6TDI-OBP5L-IYCYY

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-12 20:05:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H11CK-KJI4X-GLAO5-N6TDI-OBP5L-IYCYY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26
Selskapsnummer: 1621 **Selskapsnavn:** SAMEIET INNSEILINGEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Marte Høglund
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: m.hoglund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0092/26 . Vår ref.: 1621-1-09 Dato: 13.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Innseilingen 2
Organisasjonsnr:	826966742
Seksjonseier:	Kjos, Kenneth Michael
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Jarlsøveien 72d, 3124 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	162
Bnr.	31

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 739,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto kom.avg kaldtvann	646,00	
Felleskostnader	1 844,00	
TV/Bredbånd	249,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	773,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	17 293,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Rundhaug pr. e-post: gro.runhaug@obos.no eller telefon: 33 30 94 56.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som 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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tor Johannessen, e-post: innseilingen-2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

FORELØPIGE VEDTEKTER
FOR
SAMEIET INNSEILINGEN 2

1 Om sameiet - formål

Sameiets foretaksnavn er Sameiet Innseilingen 2

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

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

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

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

2 Rettslig rådighet

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Faktisk rådighet

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

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

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

4 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

5 Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

6 Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

7 Innkalling til sameiemøte – sameiernes møterett

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

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

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

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

8 Styret

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

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

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

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

9 Styrets møter og oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

10 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

11 Revisor

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

12 Mindretallsvern

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

13 Husordensregler

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

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

14 Mislighold

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

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

15 Forholdet til Eierseksjonsloven

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

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

Tønsberg, 12.01.2021
I INTERIMSSTYRET FOR SAMEIET INNSEILINGEN 2

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av interimsstyret 12.01.2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søppel
Søppel skal sorteres og plasseres i anviste søppelbeholdere.

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Innseilingen 2

Møtedato: 11.03.2024
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Husvik og Nes vel

Til stede: 20 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Nina Stenbakk.

Møtet ble åpnet av Tom Arvid Linnerud.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Nina Stenbakk foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse registreringsskjema og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Nina Stenbakk foreslått. Som protokollvitne ble

   Harald Haave og Knut Østbye foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 187 500,-.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Endring av vedtektene 8 Styret, første avsnitt

Styret ønsker å endre vedtektene 8 Styret, første avsnitt

fra: Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fire medlemmer, hvorav en styreleder og tre styremedlemmer.

til: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer. I tilfelle det velges 3, skal det i tillegg velges et varamedlem.

Forslag til vedtak
Endring av vedtektene 8 Styret, første avsnitt.
Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer. I tilfelle det velges 3, skal det i tillegg velges et varamedlem.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)
Stemmer for: 23 Stemmer mot: 5

Vedtak: Godkjent

8. Endring av vedtektene 8 Styret, andre avsnitt

Styret ønsker å endre vedtektene 8 Styret, andre avsnitt.

fra: 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.

til: Sameiermøte velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Det velges styreleder og nestleder sammen med øvrige medlemmer. Alle medlemmene velges for 1 år om gangen.

Forslag til vedtak
Endring av vedtektene 8 Styret, andre avsnitt. Sameiermøte velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Det velges styreleder og nestleder sammen med øvrige medlemmer. Alle medlemmene velges for 1 år om gangen.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)
Stemmer for: 21 Stemmer mot: 7

Vedtak: Godkjent

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Tor Johannessen foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 1 år, ble Lars Schjoll foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Karl Henry de Lange foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Marit Sæthern foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Arne Brathagen og Rolf Sveum

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19.43. Protokollen signeres av

Nina Stenbakk/s/
Møteleder

Nina Stenbakk/s/
Fører av protokollen

Harald Haave/s/
Protokollvitne 1

Knut Østbye/s/
Protokollvitne 2

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Tor Johannessen	Jarlsøveien 72 E	2024-2025
Nestleder	Lars Schjoll	Jarlsøveien 72 E	2024-2025
Styremedlem	Karl Henry de Lange	Jarlsøveien 72 E	2024-2025
Styremedlem	Marit Sæthern	Jarlsøveien 72 F	2024-2025

Utskriftsdato: 13.05.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	162	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Jarlsøveien 72D, 3124 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-276,60 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	781,42 kr
Målt forbruk vann - Bolig	15%	32.29 m^3	20.13	1/1	0 %	649,83 kr	649,84 kr
Forskudd vann - VM	15%	64 m^3	22.21	1/1	0 %	1 421,22 kr	0,00 kr
Innbetalt forskudd vann - VM	15%	-48.5 m^3	20.13	1/1	0 %	-976,06 kr	-976,07 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	1 403,57 kr
Målt forbruk avløp - Bolig	15%	32.29 m^3	30.62	1/1	0 %	988,86 kr	988,86 kr
Forskudd avløp - VM	15%	64 m^3	31.56	1/1	0 %	2 019,58 kr	0,00 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM	15%	-48.5 m^3	30.62	1/1	0 %	-1 485,29 kr	-1 485,29 kr
					Sum	**10 122,94 kr**	**2 929,73 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
162	**31**	**0**	**9**	**Jarlsøveien 72 D**

Legalpant

Restanse pr.	**31.03.2026**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2026**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2026**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2026**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2026**

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Jarlsøveien 72D 3124 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sluk
- Kumlokk
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Annen næring
- Flytebrygge landgang
- Annet gjerde
- Kai- og bryggekant
- MurFrittstående
- Loddrett mur
- Hekk
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Avfallsbeholder
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Nøyaktig grensepunkt
- Teiggrense
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Havflate
- Bebygd område
- Annet

Utskriftsdato: 13.05.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	162	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Jarlsøveien 72D, 3124 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
51639705	21586	23.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	65	23.12.2025
09315099	200	31.12.2025	Årsavlesning - stipulert	65	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BESTEMMELDER FOR DETALJREGULERING AV JARLSØ, BYGGETRINN 5

PLAN ID 3803 20170153

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

§1 PLANENS HENSIKT

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

§2
Reguleringsformål (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

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

§ 2.2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Kjørevei (KV1 – KV3)
Vei (V1 – V3)
Gang-/ sykkelvei (GS1 – GS4)
Parkeringsplasser (P1 – P4)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

Friområde (F1 – F3)
Turvei (TV1 – TV2)

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

Småbåthavn på land (SH1 – SH2)
Badeområde (BAD)
Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV)

§ 2.5 Hensynsoner (§ 11-8 jf. §12-6)

Sikringssone - frisikt (H140_3 – H140_11) Faresone - forurenset grunn (H390_1 og 390_2)

§ 2.6 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde (#1- #3)

§3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser.

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

§ 3.2 Byggehøyder (pbl. § 12-7, 1)

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

§ 3.3 Skiltplan (pbl. § 12-7, 1)

Ved søknad om skilt og/eller reklameinstallasjoner skal det utarbeides en samlet skiltplan for bygningen og omkringliggende omgivelser.

§ 3.4 Kotehøyde, gulv 1.etasje (pbl § 12-7,1)

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

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

§ 3.5 Energi

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

§ 3.6 Uteoppholdsareal og lek for boliger (pbl. § 12-7, 2)

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

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

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

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

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

Kvalitetskrav for lekeplasser:

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

§ 3.7 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)

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

§ 3.8 Geoteknikk/Områdestabilitet (pbl § 12-7, 4)

I forbindelse med rammesøknad for nye tiltak skal det utføres stabilitetsberegninger for å kontrollere lokalstabiliteten.

§ 3.9 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann. Alt overvann skal håndteres lokalt.

§ 3.10 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

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

<u>Arealer i vann</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.16 Formingsveileder

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

§ 3.17 Lokalklimavurdering

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

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

§ 4.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB1)

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

§ 4.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB2)

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

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

§ 4.3 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB3)

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

§ 4.4 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB4)

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

§ 4.5 Lekeplass – (LEK1 – LEK5)

LEK1 er felles nærlekeplass for BB1
LEK2 er felles nærlekeplass for BB2

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

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

§ 4.6 Parsellhage – (PH)

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

§ 4.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (KBA)
(kontor/forretning/tjenesteyting//næring/)

Innenfor felt KBA tillates etablert kontor, forretning, tjenesteyting og næring.
Maksimum tillatt bruksareal for KBA. T-BRA 9300 m2.

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

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

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

§ 4.8 Kontor/ tjenesteyting (KT)

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

§ 4.9 Energianlegg – trafo (E)

Innenfor området kan det etableres trafo.

§ 4.10 Uteoppholdsareal (UA1 – UA4)

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

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

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

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

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

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

§ 5.1 Offentlige formål
Følgende områder er offentlige trafikkarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.1 Offentlige formål

Følgende områder er offentlige:

- Friområde (F1 – F3)
- Turveg (TV2)

§ 6.2 Friområde (F1 - F3)

Område skal etableres som offentlig friområde.
Det skal etableres en sammenhengende gangforbindelse gjennom området fra syd og fram til GS2.
Innenfor området tillates tiltak/anlegg med tilknytning til formålet.
Innenfor området tillates etablert bølgebryter / molo.

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

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

§ 6.3 Turveg (TV1)

Innenfor arealet skal det etableres stiforbindelse som skal sikre allmennheten gangadkomst fra gang-/sykkelveien og fram til kaien.

§ 6.4 Turveg (TV2)

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

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

§ 7.1 Offentlige formål

Følgende områder er offentlige: BAD og FSV

§ 7.2 Småbåthavn (SH1)

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

§ 7.3 Småbåthavn (SH2)

På området tillates landfeste for flytebrygger samt anlegg av rampe for sjøsetting av båter. Det tillates utendørs båtlagring.

§ 7. 4 Badeområde (BAD)

Innenfor området tillates etablering av molo med trapper ned til vannflaten. Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.
Alle tiltak skal utformes i samråd med bydrift.

§ 7.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV)

Området benyttes til allment friluftsliv, ferdsel, fiske med mer. Tiltak som skal lette og

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

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

§ 8.1 Sikringssone – Frisikt (H140_3 – H140_11) (pb. §11-8 a)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5m over tilstøtende kjørebaners plan. Oppstammede trær, stolper ol. tillates.

§ 8.2 Faresoner – forurenset grunn (H390_1 og H390_2) (pb. §11-8 a)

Det skal gjennomføres prøvetaking av grunnen i henhold til godkjent prøvetakingsprogram jf. bestemmelsens § 3.8.
Med bakgrunn i resultatene skal det for den enkelte sonen utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal vise hvordan forurensede masser håndteres i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2.

§ 10 Bestemmelsesområder

§ 10.1 Bestemmelsesområde #1

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

§ 10.2 Bestemmelsesområde #2

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

§ 10.3 Bestemmelsesområde #3

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

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

§ 11.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

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

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

- Redegjørelse for nødvendige tiltak på dypvannskaien innenfor F1(PlanID 0704 20110033)

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

§ 11.2 Igangsettingstillatelse

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

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

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

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

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

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

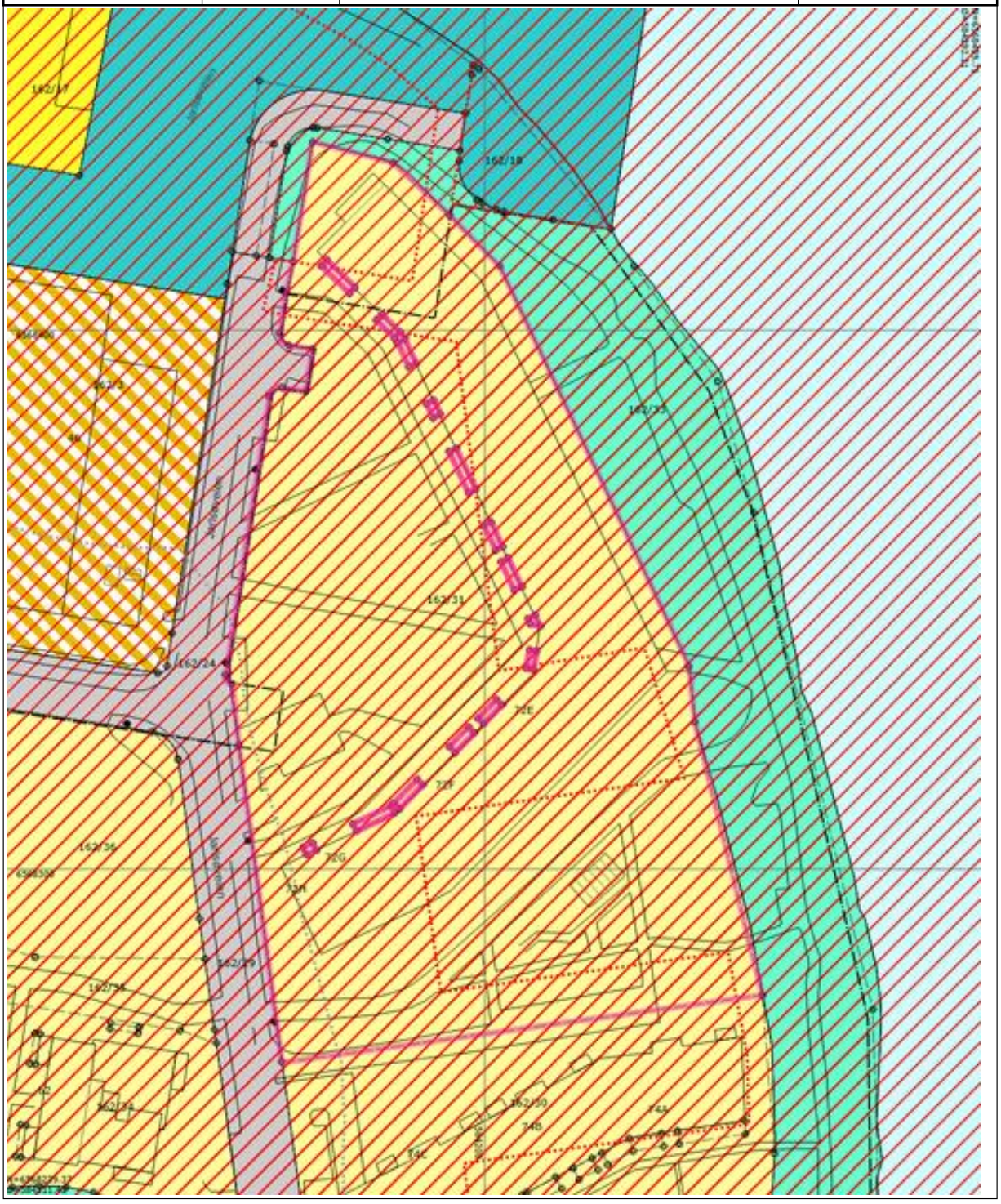
Før det gis igangsettingstillatelse for BB2 Skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

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

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

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

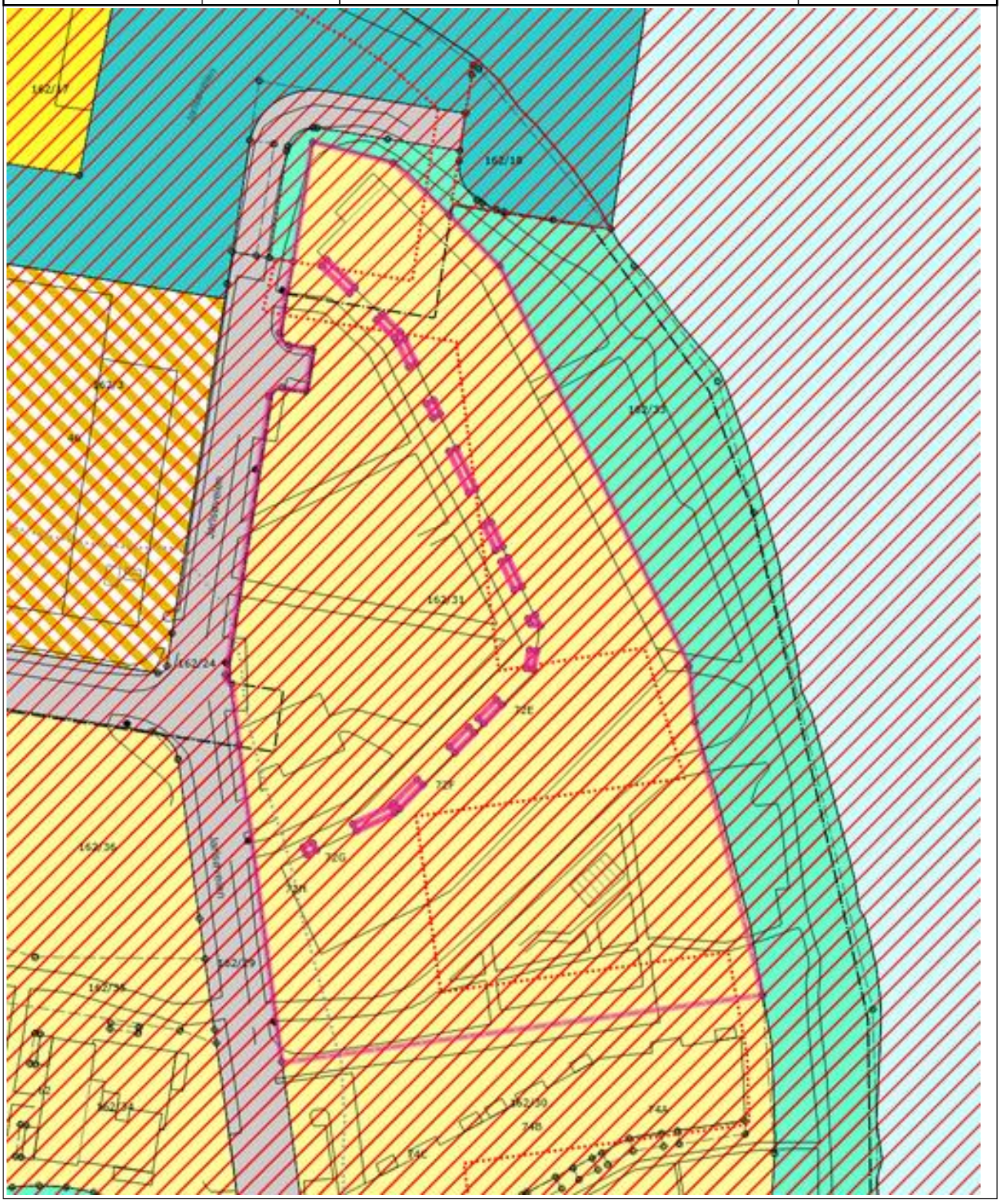
Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 9
	Adresse:	Jarlsøveien 72D 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

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

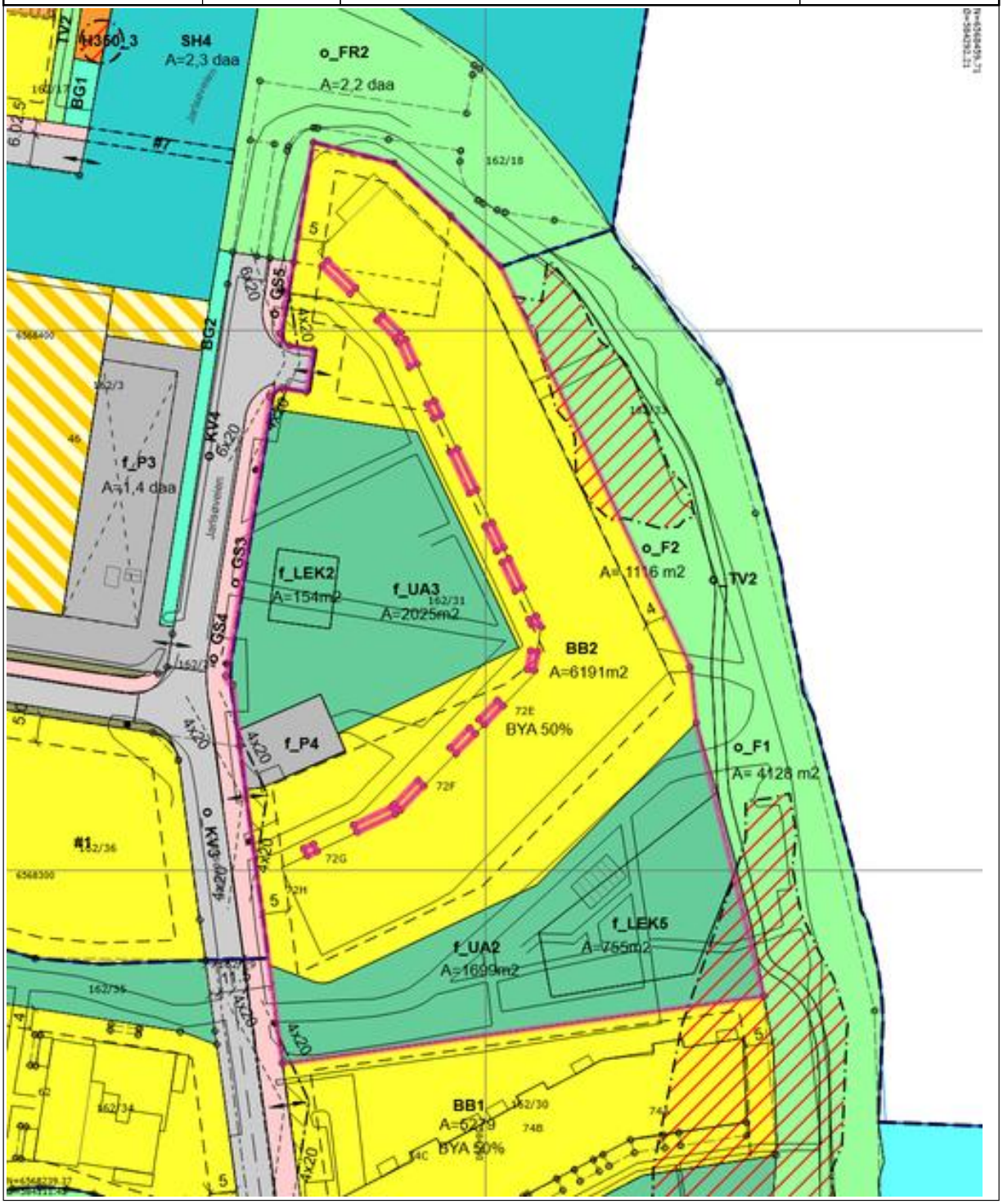
Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 9
	Adresse:	Jarlsøveien 72D 3124 TØNSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 9
	Adresse:	Jarlsøveien 72D 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Jarlsø nord			



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**162**	**31**	**0**	**9**	Jarlsøveien 72D, 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)	10217.74m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	10997.48m^2
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	11036.79m^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 20170153	Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018)		160.94m^2
	3905 20170153	Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	6184.03m^2
	3905 20170153	Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018)	Lekeplass	898.64m^2
	3905 20170153	Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018)	Parkeringsplasser	211.13m^2
	3905 20170153	Jarlsø, byggetrinn 5 (7.11.2018)	Uteoppholdsareal	3702.66m^2
	3905 20240243	Jarlsø nord (10.12.2025)		

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)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Hanne Tufte Rennesund
Direkte telefon:

JpID: 21/105602

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
08.07.2021	1008/21

Jarlsø Eiendom AS
Jarlsøveien 50
3124 TØNSBERG

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

Søker:	Kb Arkitekter AS, Postboks 333 Sentrum, 3101 TØNSBERG			
Tiltakshaver:	Jarlsø Eiendom AS, Jarlsøveien 50, 3124 TØNSBERG			
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	162	31		
Bygningsnummer:	3000731989			
Bruksenhet:	Jarlsøveien 72A: H0101, H0201, H0102, H0202 Jarlsøveien 72B: H0302, H0102, H0201, H0303, H0101, H0202, H0301 Jarlsøveien 72C: H0202, H0302, H0103, H0203, H0201, H0101, H0102,H0301 Jarlsøveien 72D: H0101, H0201, H0102, H0202, H0203, H0103, H0302,H0301 Jarlsøveien 72E: H0201, H0102, H0103, H0302, H0203, H0301, H0202,H0101 Jarlsøveien 72F: H0201, H0203, H0302, H0103, H0301, H0101, H0102,H0202 Jarlsøveien 72G: H0101, H0202, H0102, H0201, H0203, H0103 Jarlsøveien 72H: H0101			
Bygningstype:	Leilighetsbygg – 50 leiligheter			
Tiltakstype:	Nybygg			
Arkivsaksnummer:	20/7619 og 18/13386			
Vedtaksnummer:	UBA 020/19	Rammetillatelse		
	DFUB 576/19	Igangsettingstillatelse nr. 1		
	DPB 111/20	Igangsettingstillatelse nr. 2		
	DPB 1306/20	Igangsettingstillatelse nr. 3		
	DPB 376/21	Midlertidig brukstillatelse		
	DPB 1008/21	Ferdigattest		
Gjennomføringsplan:	Versjon 10	25.06.2021		

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

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

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Hanne Tufte Rennesund
Direkte telefon:

JplD: 21/25935

Vedtaksdato	Saksnummer
05.03.2021	376/21

Kb Arkitekter AS
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

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

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
162	31		

Bygningsnummer:	3000731989
Bruksenhet:	Jarlsøveien 72A: H0101, H0201, H0102, H0202 Jarlsøveien 72B: H0302, H0102, H0201, H0303, H0101, H0202, H0301 Jarlsøveien 72C: H0202, H0302, H0103, H0203, H0201, H0101, H0102,H0301 Jarlsøveien 72D: H0101, H0201, H0102, H0202, H0203, H0103, H0302,H0301 Jarlsøveien 72E: H0201, H0102, H0103, H0302, H0203, H0301, H0202,H0101 Jarlsøveien 72F: H0201, H0203, H0302, H0103, H0301, H0101, H0102,H0202 Jarlsøveien 72G: H0101, H0202, H0102, H0201, H0203, H0103 Jarlsøveien 72H: H0101
Tiltakets formål:	Leilighetsbygg – 50 leiligheter
Tiltakets art:	Nybygg
Arkivsaksnummer:	20/7619 og 18/13386

Vedtaksnummer:		
	UBA 020/19	Rammetillatelse
	DFUB 576/19	Igangsettingstillatelse nr. 1
	DPB 111/20	Igangsettingstillatelse nr. 2
	DPB 1306/20	Igangsettingstillatelse nr. 3
	DPB 376/21	Midlertidig brukstillatelse
Gjennomføringsplan	Versjon 9	04.03.2021

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

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket

0 5 P Z R / 266967
162/31/0/0 2019 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

2. Følgende gjenstående arbeider er angitt i gjennomføringsplanen:
    - Installasjon av brannalarmanlegg - Xpert
    - Installasjon av ledesystem - Xpert
    - Landskapsutforming – Strandman
    - Løfteinnretninger – Otis
    - Sanitærinstallasjoner – VITO
    - Slukkeinstallasjoner - VITO

Søker har angitt at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet for å ta bygningen i bruk. Det forutsettes at de øvrige gjenstående arbeider som er angitt i søknaden/følgebrev til søknaden er ferdigstilt i samsvar med de oppgitte frister.

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles 02.07.2021, vil kommunen vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Det er gjennomført dokumenttilsyn i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse. Kommunen har mottatt samsvars- og kontrollerlæringer som arkiveres i byggesaken. Tilsynet er foreløpig avsluttet.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	05.03.2021	Hanne Tufte Rennesund *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

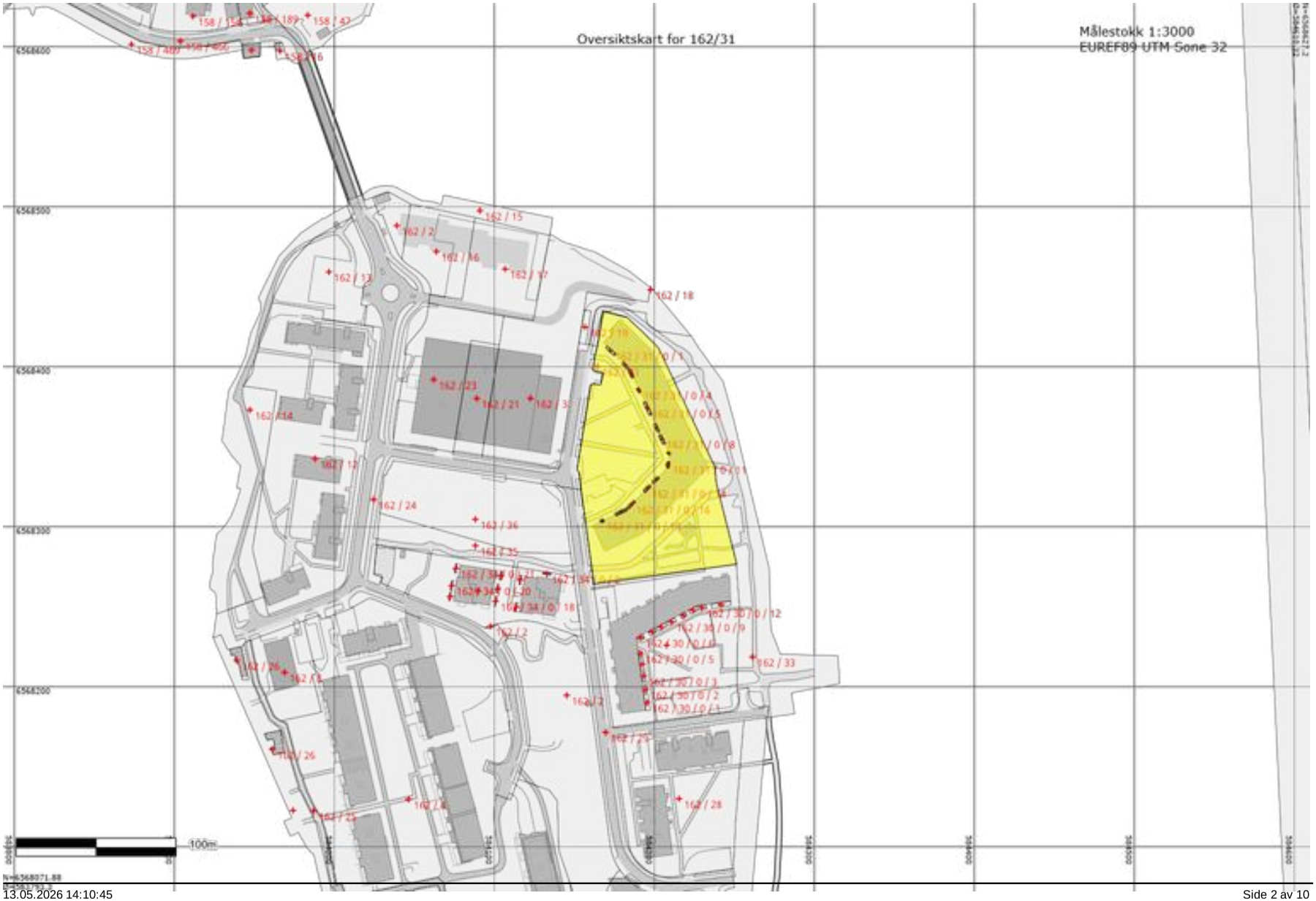
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**162**	**31**	**0**	**9**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 162/31
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


162/31 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m

Areal og koordinater

Areal: 10931,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568400,00 Øst: 584164,68

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568322,97	584154,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			11,38	Ikke hjelpelinje		13	
2	6568334,28	584153,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	1,50
			2,35	Ikke hjelpelinje		13	
3	6568336,00	584151,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			52,33	Ikke hjelpelinje		13	
4	6568387,69	584160,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	2,00
			3,12	Ikke hjelpelinje		13	
5	6568389,35	584162,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			4,51	Ikke hjelpelinje		13	
6	6568388,65	584166,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			7,99	Ikke hjelpelinje		13	
7	6568396,55	584168,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			4,50	Ikke hjelpelinje		13	
8	6568397,25	584163,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	2,00
			3,13	Ikke hjelpelinje		13	
9	6568399,54	584162,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			7,49	Ikke hjelpelinje		13	
10	6568406,94	584163,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,01	Ikke hjelpelinje		13	
11	6568412,78	584164,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,40	Ikke hjelpelinje		10	
12	6568434,91	584168,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,44	Ikke hjelpelinje		13	
13	6568431,11	584183,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,35	Ikke hjelpelinje		13	
14	6568421,32	584193,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

			13,26	Ikke hjelpelinje		13	
15	6568411,91	584202,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			82,13	Ikke hjelpelinje		13	
16	6568337,63	584237,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,39	Ikke hjelpelinje		13	
17	6568327,30	584239,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			52,20	Ikke hjelpelinje		13	
18	6568276,65	584251,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			90,13	Ikke hjelpelinje		13	
19	6568264,17	584162,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			59,34	Ikke hjelpelinje		13	

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
20	6568311,71	584182,66	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,50	Ikke hjelpelinje		10	
21	6568310,35	584183,29	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			7,77	Ikke hjelpelinje		10	
22	6568307,03	584176,26	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,49	Ikke hjelpelinje		10	
23	6568308,38	584175,63	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			7,78	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 2

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
24	6568351,76	584205,58	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			5,90	Ikke hjelpelinje		10	
25	6568357,09	584203,06	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,53	Ikke hjelpelinje		10	
26	6568357,74	584204,44	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			5,89	Ikke hjelpelinje		10	
27	6568352,41	584206,96	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,53	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 3

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
28	6568315,57	584188,59	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			6,16	Ikke hjelpelinje		10	
29	6568311,20	584184,25	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,50	Ikke hjelpelinje		10	
30	6568312,26	584183,19	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			6,16	Ikke hjelpelinje		10	
31	6568316,63	584187,52	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,50	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 4

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
32	6568340,69	584208,35	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,38	Ikke hjelpelinje		10	
33	6568340,45	584209,70	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			3,48	Ikke hjelpelinje		10	
34	6568337,02	584209,12	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,37	Ikke hjelpelinje		10	
35	6568337,24	584207,76	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			3,50	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 5

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
36	6568399,63	584184,39	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,47	Ikke hjelpelinje		10	
37	6568398,57	584183,35	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			4,81	Ikke hjelpelinje		10	
38	6568401,97	584179,94	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,47	Ikke hjelpelinje		10	
39	6568403,01	584180,98	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			4,80	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 6

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
40	6568397,72	584183,90	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,51	Ikke hjelpelinje		10	
41	6568398,37	584185,27	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			4,94	Ikke hjelpelinje		10	
42	6568393,90	584187,38	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,52	Ikke hjelpelinje		10	
43	6568393,25	584186,00	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			4,95	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 7

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
44	6568406,85	584174,97	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			7,32	Ikke hjelpelinje		10	
45	6568412,00	584169,76	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,50	Ikke hjelpelinje		10	
46	6568413,07	584170,82	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			7,33	Ikke hjelpelinje		10	
47	6568407,91	584176,02	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,49	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 8

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
48	6568370,50	584198,43	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,51	Ikke hjelpelinje		10	
49	6568369,85	584197,06	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			8,43	Ikke hjelpelinje		10	
50	6568377,47	584193,47	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,51	Ikke hjelpelinje		10	
51	6568378,11	584194,83	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			8,43	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 9

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
52	6568386,36	584189,24	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,53	Ikke hjelpelinje		10	
53	6568387,02	584190,62	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,90	Ikke hjelpelinje		10	
54	6568384,40	584191,86	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,52	Ikke hjelpelinje		10	
55	6568383,75	584190,49	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,89	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 10

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
56	6568326,96	584199,86	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,48	Ikke hjelpelinje		10	
57	6568328,00	584198,80	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			4,91	Ikke hjelpelinje		10	
58	6568331,48	584202,26	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,48	Ikke hjelpelinje		10	
59	6568330,44	584203,31	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			4,90	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 11

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
60	6568359,20	584202,09	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			5,05	Ikke hjelpelinje		10	
61	6568363,76	584199,92	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,53	Ikke hjelpelinje		10	
62	6568364,41	584201,30	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			5,05	Ikke hjelpelinje		10	
63	6568359,84	584203,45	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,51	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 12

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
64	6568325,26	584198,18	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			5,14	Ikke hjelpelinje		10	
65	6568321,61	584194,57	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,55	Ikke hjelpelinje		10	
66	6568322,70	584193,46	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			5,13	Ikke hjelpelinje		10	
67	6568326,35	584197,08	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,55	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 13

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
68	6568303,99	584166,32	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,04	Ikke hjelpelinje		10	
69	6568304,87	584168,17	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,50	Ikke hjelpelinje		10	
70	6568303,51	584168,81	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,02	Ikke hjelpelinje		10	
71	6568302,65	584166,98	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,50	Ikke hjelpelinje		10	

Indre avgrensning 14

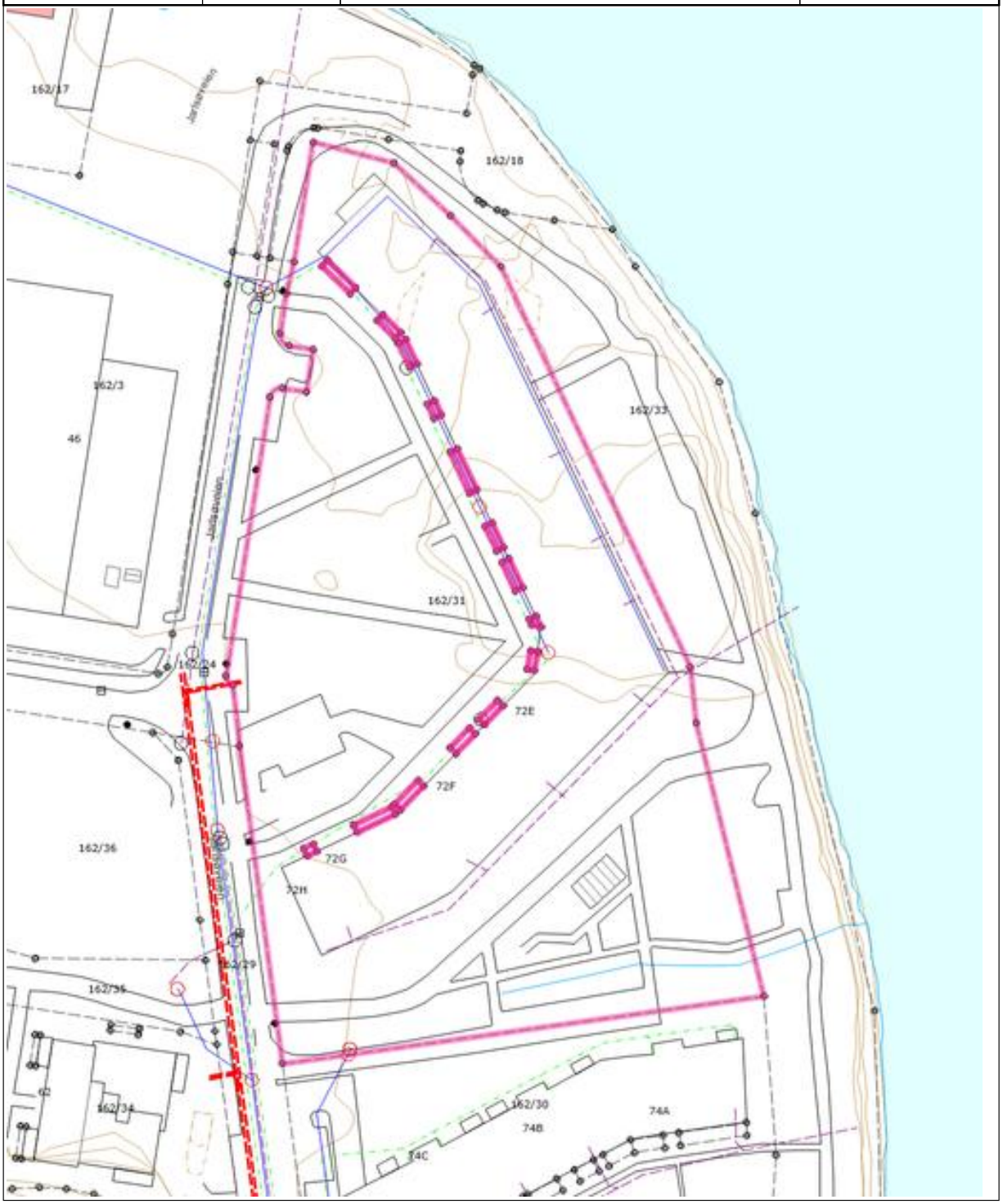
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
72	6568347,10	584209,47	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,12	Ikke hjelpelinje		10	
73	6568345,18	584210,37	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,84	Ikke hjelpelinje		10	
74	6568345,51	584208,57	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,04	Ikke hjelpelinje		10	
75	6568346,45	584208,12	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,50	Ikke hjelpelinje		10	

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Jarlsøveien 72D 3124 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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



FASADE VEST - MOT GÅRDSROM



FASADE ØST - MOT SJØEN

0 5 0 A 4 / 233644
162/2/0/0 2019 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

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

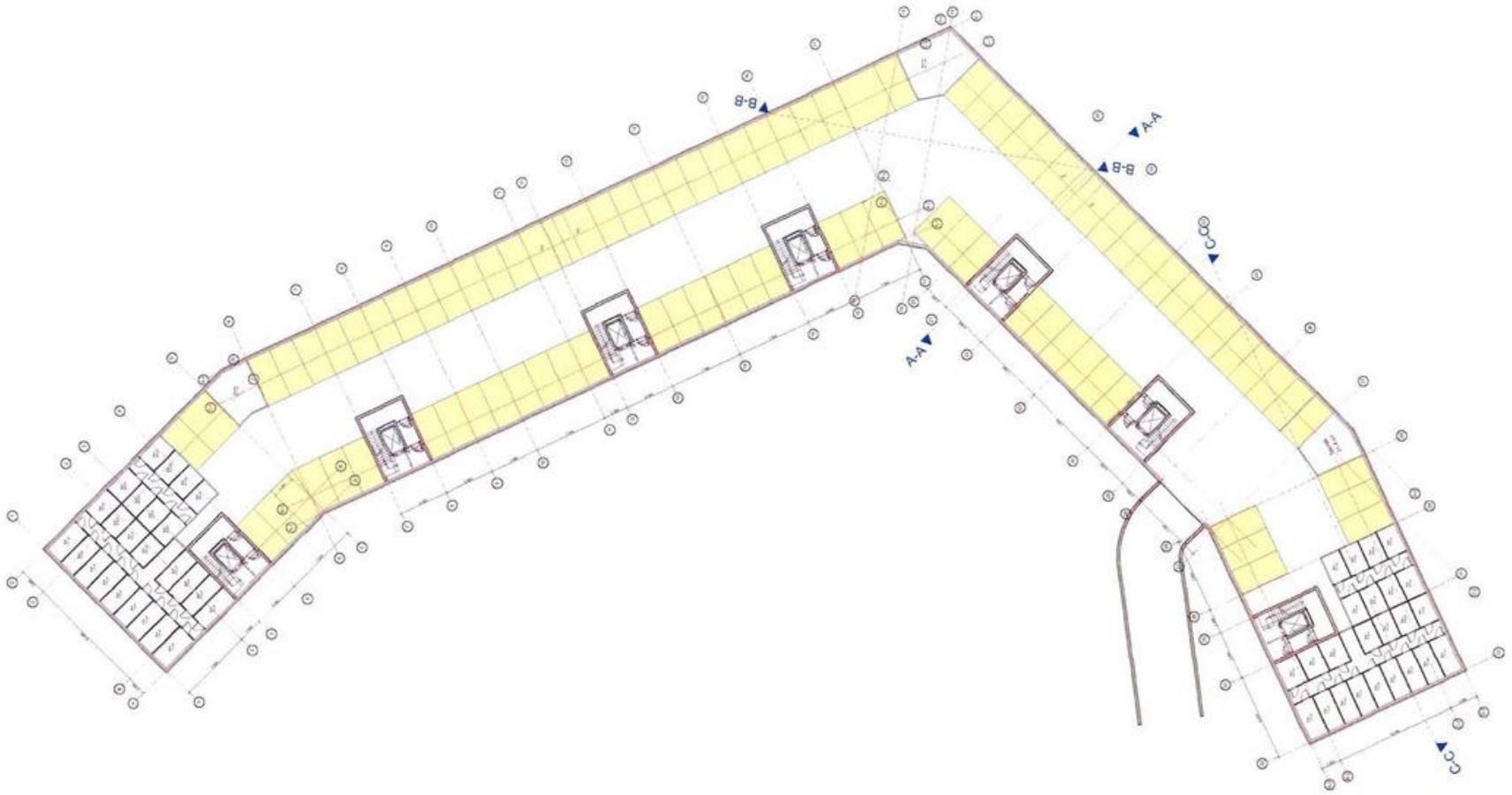
3826 Jarlsø Innseilingen 2

Fasade Øst og Vest

DATO	18.10.2018	MÅL	1:400	SIGN	TØ
FORM	A3	KTRL	TB	TYPE	Rammesøknad

FASE: Forprosjekt

A-301



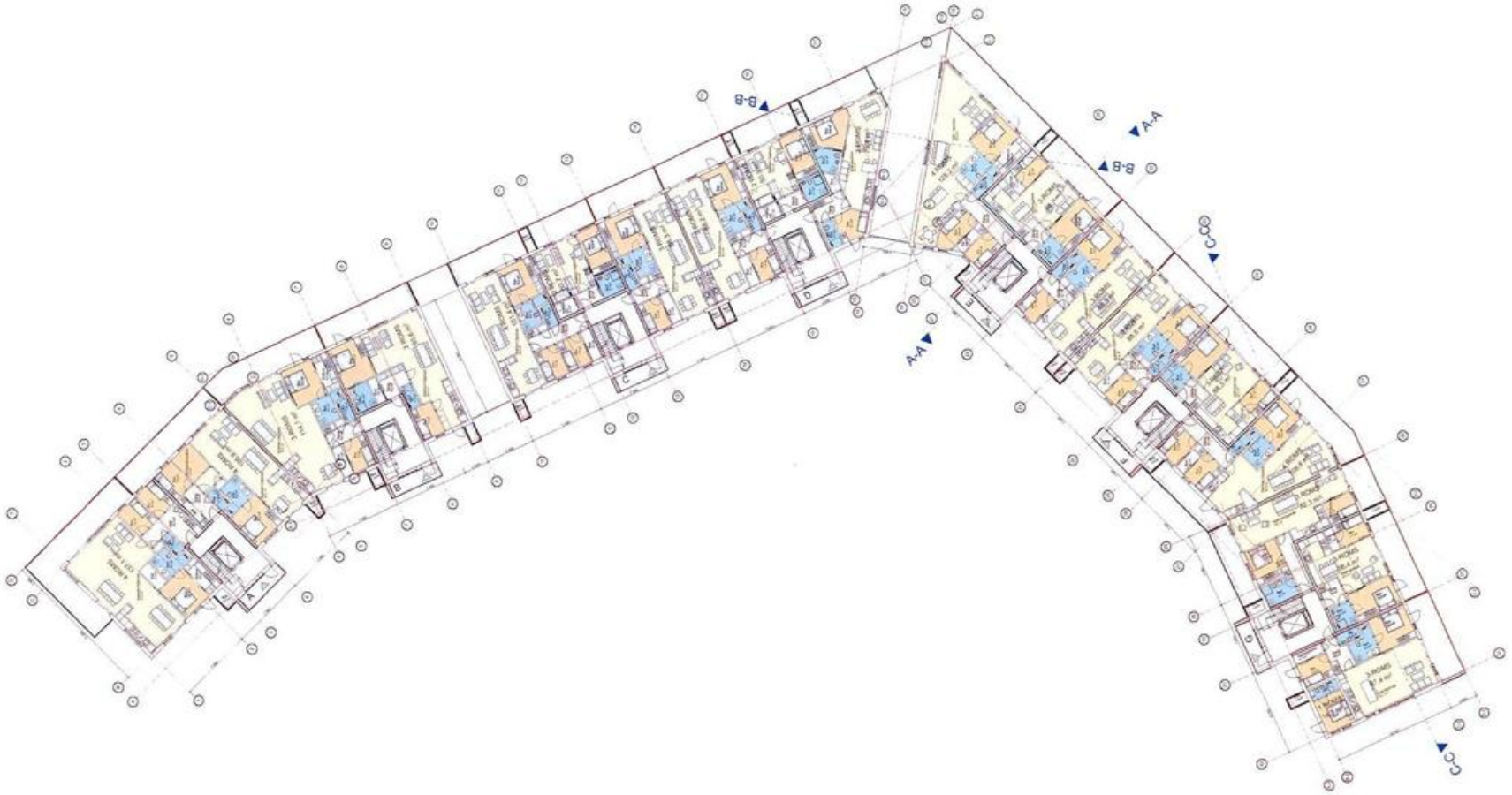
KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3826 Jarlsø Innseilingen 2

DATO	30.11.2018	MÅL	1:400	SIGN	TØ
FORM	A3	KTRL	TB	FASE	Forprosjekt
				TYPE	Rammesøknad

Plan U. Etasje

A-100



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

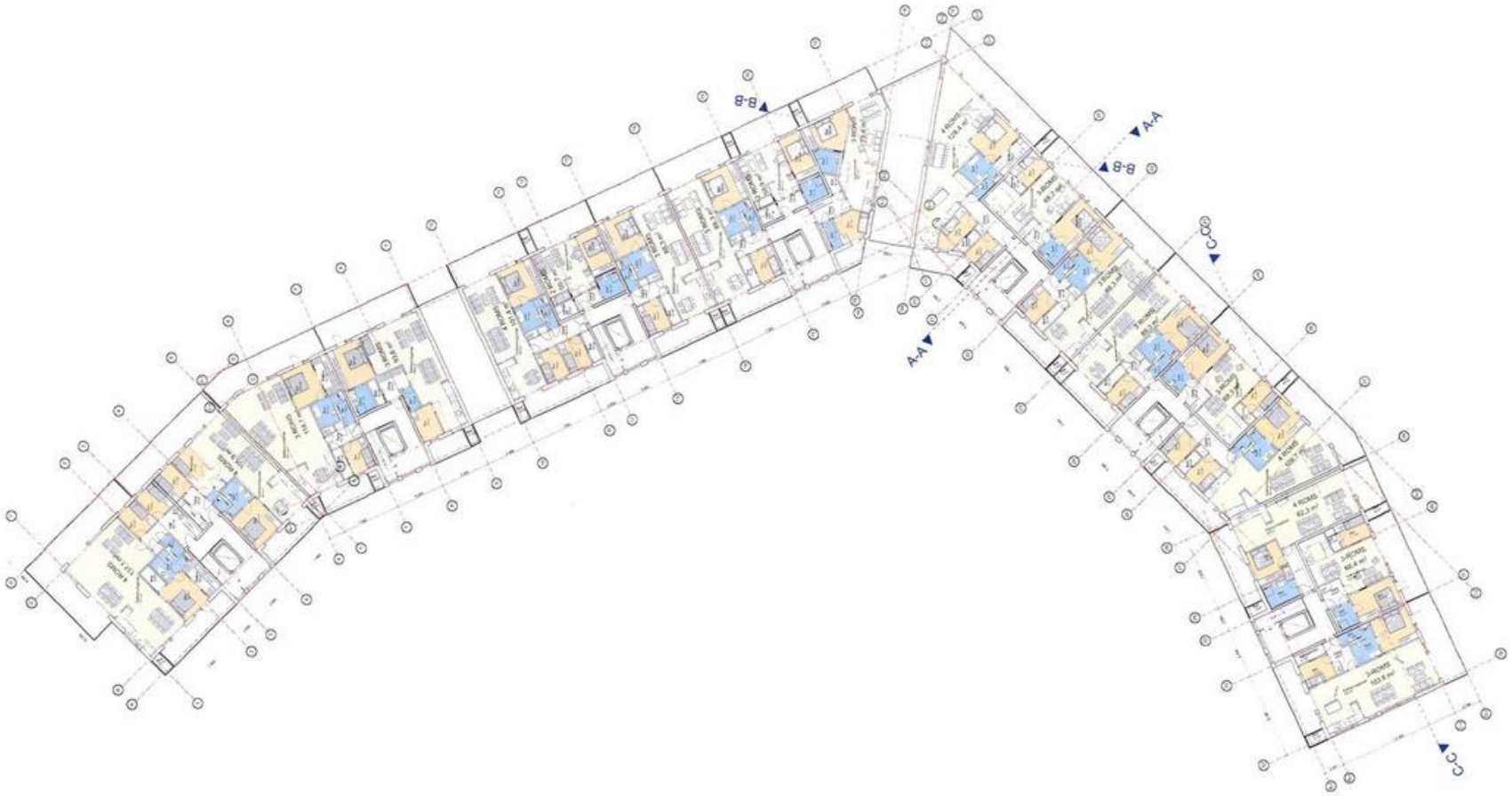
3826 Jarlsø Innseilingen 2

DATO	30.11.2018	MÅL	1:400	KONT	TØ
FILNR		FORM	A3	KTRL	TB

FASE: Forprosjekt
TYPE: Rammesøknad

Plan 1. Etasje

A-101



KB ARKITEKTER

PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3826 Jarlsø Innseilingen 2

DATO	30.11.2018	MÅL	1:400	SIGN.	TØ	FASE	Forprosjekt
FILNR.		FORM.	A3	KTRL.	TB	TYPE	Rammesøknad

Plan 2. Etasje

A-102



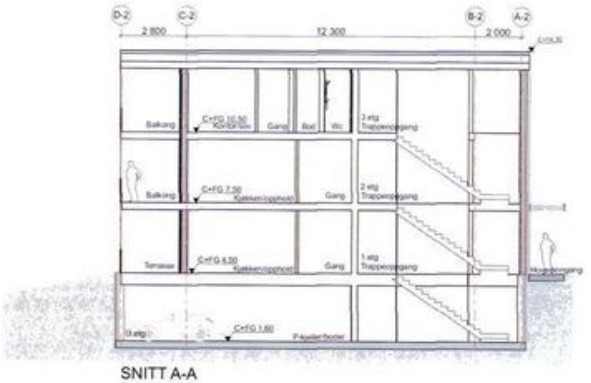
KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3826 Jarlsø Innseilingen 2

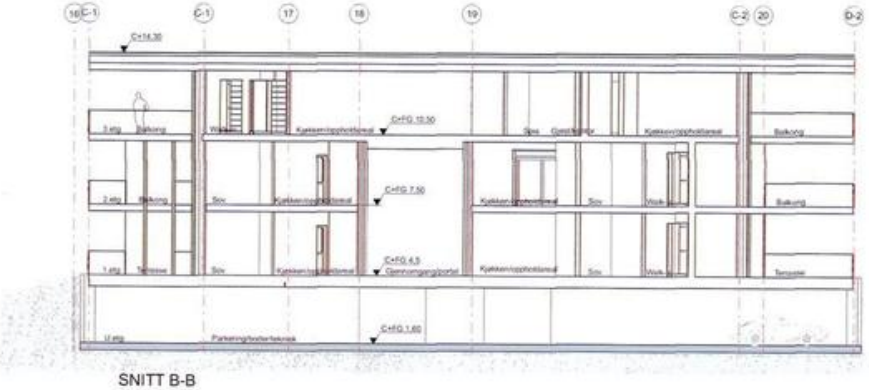
DATO	30.11.2018	MÅL	1:400	FASE	Forprosjekt
FORM	A3	KONS.	TB	FASE	Rammesøknad

Plan 3. Etasje

A-103



SNITT A-A



SNITT B-B

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

3826 Jarlsø Innseilingen 2

DATO	30.11.2018	MÅL	1:200	SIGN	TØ
FORM	A4	KTRL	TB	FASE	Forprosjekt
				TYPE	Rammesøknad

Snitt A-A / B-B

A-201



SNITT C-C

KB ARKITEKTER

PB 333
3101 Tønsberg

tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

3826 Jarlsø Innseilingen 2

DATO	30.11.2018	MÅL	1:200	SIGN	TØ	FASE	Forprosjekt
FILN		FORM	A4	KTRL	TB	TYPE	Rammesøknad

Snitt C-C

A-202

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**162**	**31**	**0**	**9**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300731989	0	Ferdigattest	Bolig	8643.8	2906	0	8643.8

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6568353.4 Øst: 584212.87 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	25.01.2019	27.02.2019	
IG-Igangsettingstillatelse	11.06.2019	26.06.2019	
EB-Endre bygningsdata	02.03.2021	02.03.2021	
MB-Midlertidig brukstillatelse	05.03.2021	05.03.2021	
EB-Endre bygningsdata	15.03.2021	15.03.2021	
FA-Ferdigattest	08.07.2021	08.07.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	50.9	2	Kjøkken	1	1	Jarlsøveien 72D	162	31	0	9

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	19	2008.7	0	2008.7
2	Hovedetasje	0	0	19	2008.7	0	2008.7
3	Hovedetasje	0	0	12	1755.4	0	1755.4

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	2871	0	2871

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DPB 111/20, Acos 20/7619 (IG2)

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: UBA 020/19

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DPB 1306/20, Acos: 20/7619 (IG3)

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DPB 376/21, Acos: 20/7619 (MB)

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DPB 1008/21, Acos 20/7619 (FA)

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

15.05.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/162/31/0/9
Adresse: Jarlsøveien 72D,
3124 TØNSBERG

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/303998/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 14:17

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613254198
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3803	162	31

Nye seksjoner

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

Doknr: 303998 Tinglyst: 12.03.2021
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/303998/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 14:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/303998/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 14:17

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
07.01.2021Tønsberg	Halfdan Wilhelmsens alle 1C, 3110 Tønsberg	BJNA

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.2021	Toril Overland

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

Side **1** av **4**

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.2021	Toril Tveiland

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

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

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

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

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

Dato	Underskrift	Stempel
05/03-21		TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD. BYGGESAK

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.21	Toril Øverland

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

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)

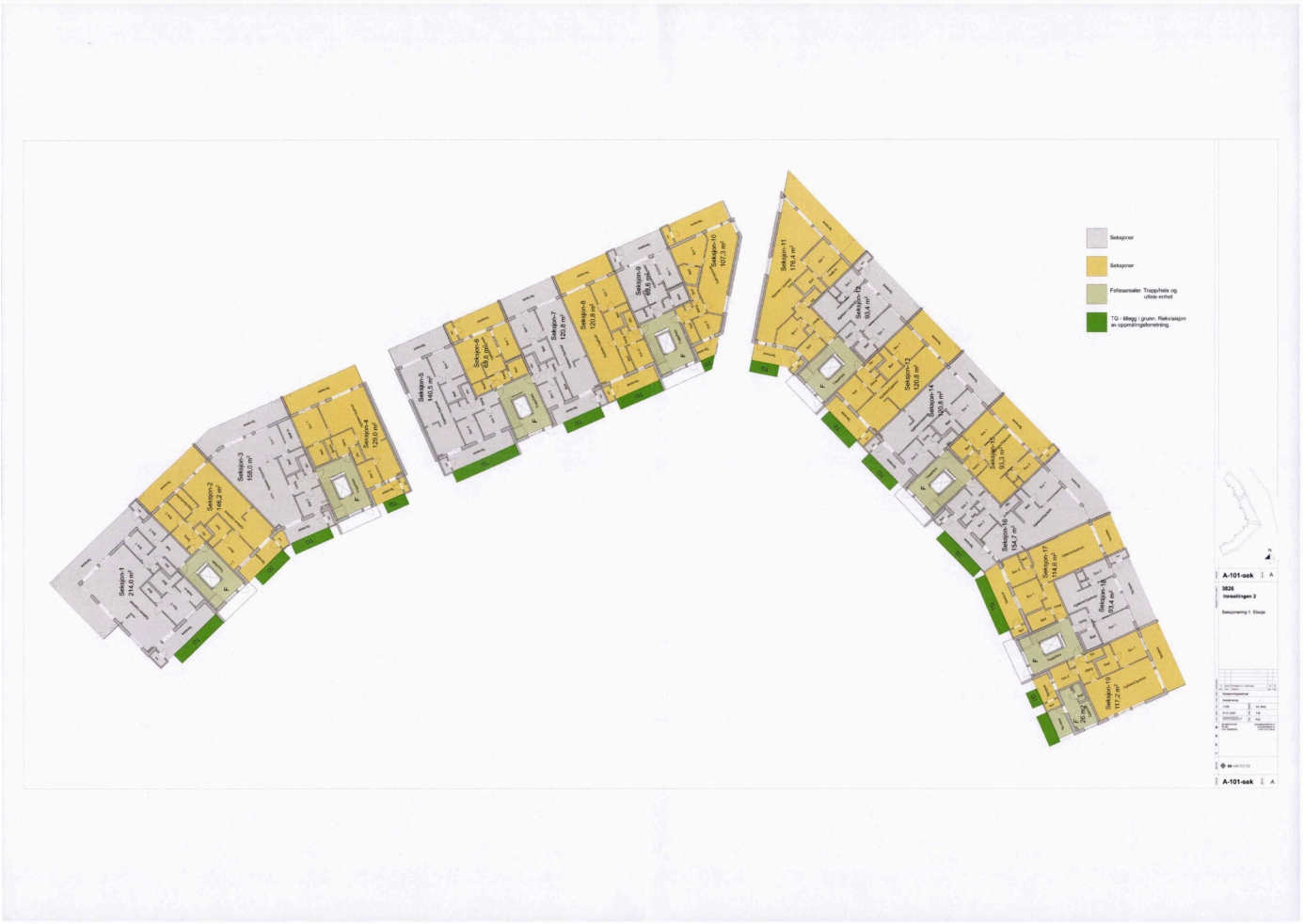
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	1		85				109				133				157			
62	N	1		86				110				134				158			
63	N	1		87				111				135				159			
64	N	1		88				112				136				160			
65	N	1		89				113				137				161			
66	N	1		90				114				138				162			
67	N	1		91				115				139				163			
68	N	1		92				116				140				164			
69	N	1		93				117				141				165			
70	N	1		94				118				142				166			
71	N	1		95				119				143				167			
72	N	1		96				120				144				168			
73	N	1		97				121				145				169			
74	N	1		98				122				146				170			
75	N	1		99				123				147				171			
76	N	1		100				124				148				172			
77	N	1		101				125				149				173			
78	N	1		102				126				150				174			
79	N	1		103				127				151				175			
80	N	1		104				128				152				176			
81	N	1		105				129				153				177			
82	N	1		106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		6857				Nevner =		6857											

Dato	Innsenderens underskrift
07.01.2020	Toril Øverland

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

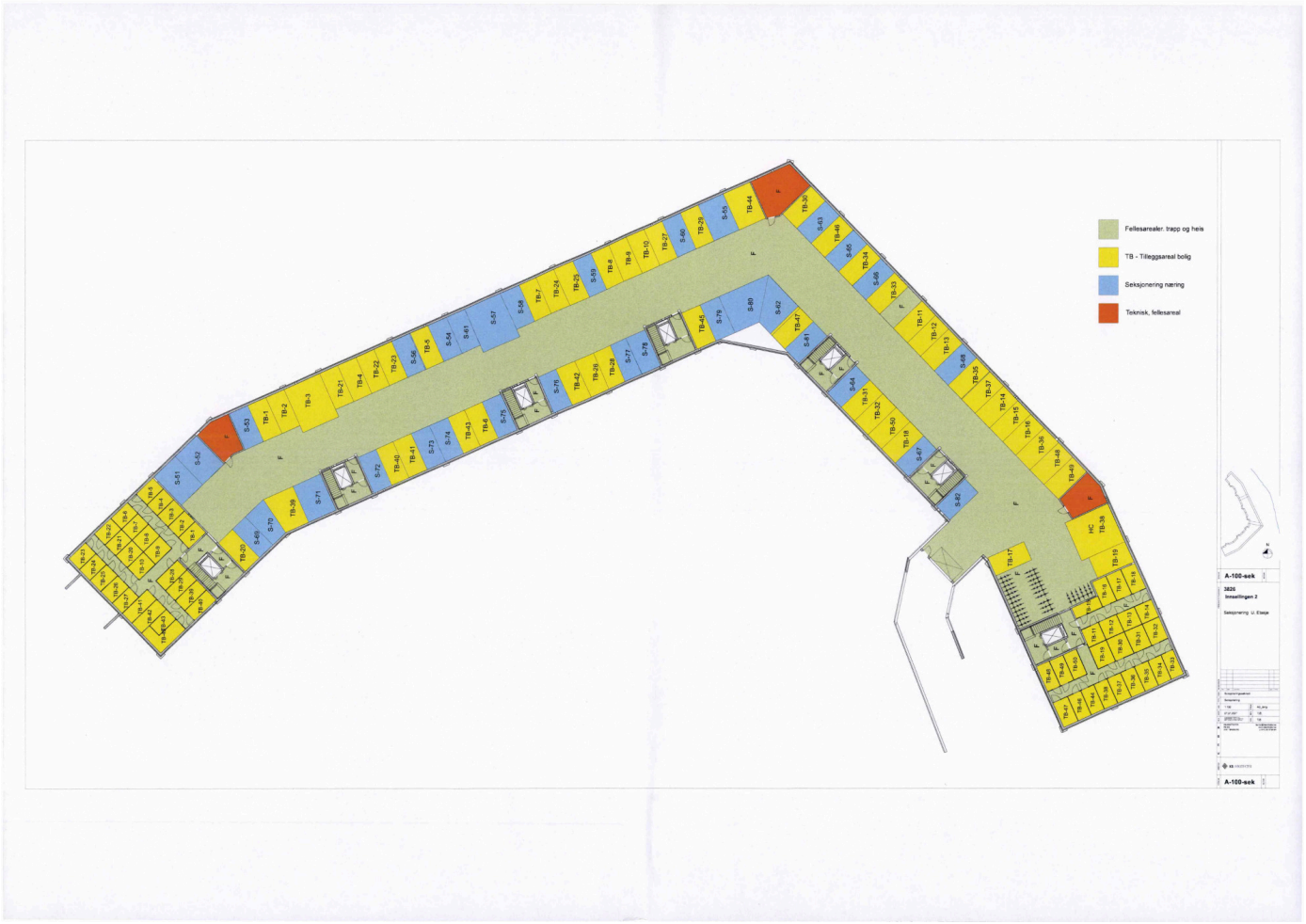
Side **4** av **4**


162/24
Jarlsø Eiendom AS
Jarlsøveien 50A / B
162/23
Jarlsø Eiendom AS
Jarlsøveien 50A / B
162/3
162/19
Jarlsø Eiendom AS
162/18
50A
50B
162/21
Jarlsø Eiendom AS
Jarlsøveien 48 / 49
Jarlsø Eiendom AS
Jarlsøveien 50
SE EGEN UTOMHUSPLAN
Formålsgrense
Byggelinje
Jarlsø Eiendom AS
162/2
Jarlsøveien
162/29
Sameiet Innseilingen 1
162/30
Sameiet Vestsiden 1
Jarlsøveien 55c
TØNSBERG KOMMUNE
Målestokk
1:1000
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.
KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no
3826 Jarlsø Innseilingen 2
DATO 18.10.2018
MÅL 1:1000
SIGN TØ
FASE Forprosjekt
FORM A3
KTRL TB
TYPE Rammesøknad
Situasjonsplan
A-001


Seksjoner
Seksjoner
Fellesarealer. Trapphels og utleie enhet
TG - tilegg i grunn. Reklvisasjon av oppmålingsforretning.
A-101-sek
A-101-sek


Seksjoner
Seksjoner
Fellesarealer, trapp og heis
A-102-sek
3826
Innsettingen 2
A-102-sek


Seksjoner
Seksjoner
Fellesarealer: trapp og heis
Tak
A-103-sek
3820
Innsiktingen 2
A-103-sek


Fellesarealer: trapp og heis
TB - Tilleggsareal bolig
Seksjonering næring
Teknisk, fellesareal
A-100-sek
A-100-sek

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Jarlsø Eiendom AS	
Adresse:	
Jarlsøveien 50	
Postnummer: 3124	Poststed: Tønsberg
Fødselsnr./Org.nr. 971 127 767	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 70583 Tinglyst: 26.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

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

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	162	2,15		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	162	2,15		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22/1-15	Mia M. Rogeberg

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

I henhold til vedlegg 1 skal allmenheten ha rett til bruk av stiforbindelse 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]

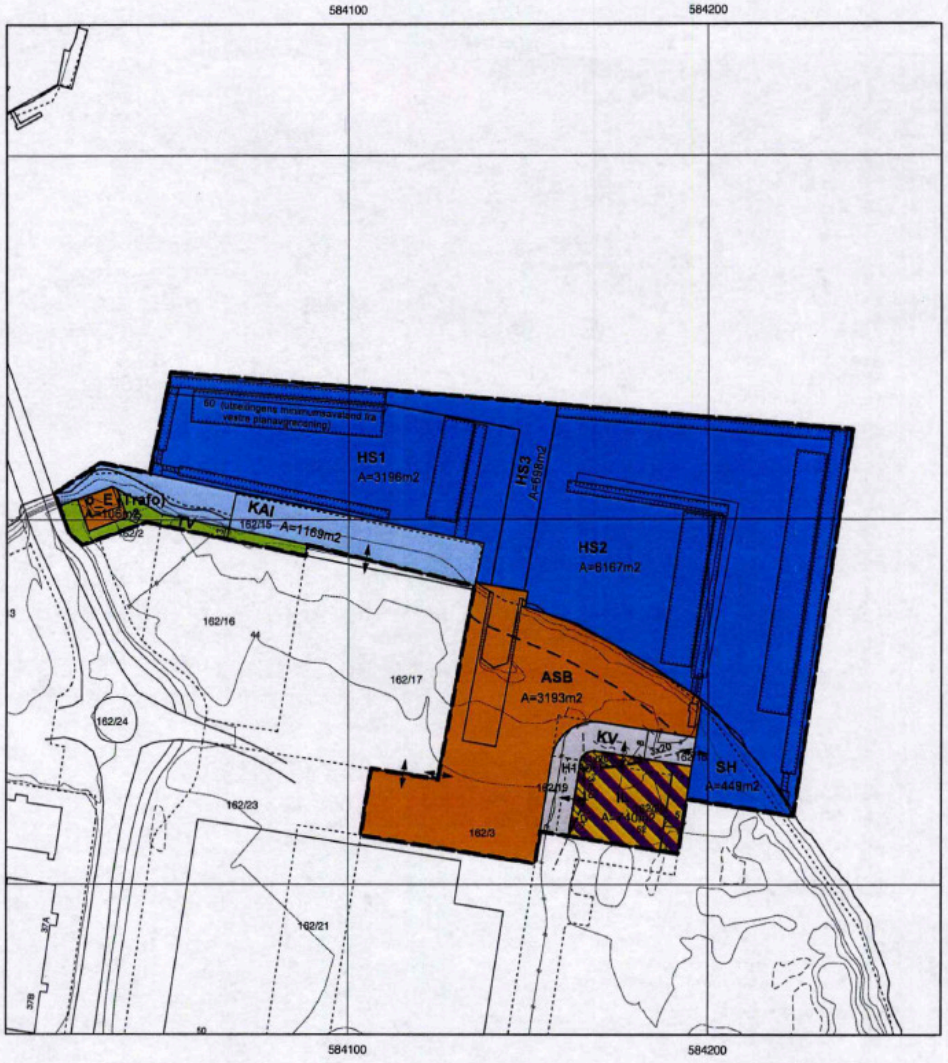
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tønsberg 22/1-15	Mia M. Rogeberg

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

VEDLEGG 1.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- ASB — ANNEN SÆRSKILT ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG; AREAL FOR SJØSETTING OG ILANDTAKING AV BÅTER
- I — INDUSTRI/LAGER
- E — ENERGIANLEGG - TRAFO

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV — KJØREVEI
- KAI — KAI

GRØNNSTRUKTUR

- TV — TURVEI

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- HS1-HS3 — HAVNEOMRÅDE I SJØ
- SH — SMÅBÅTHAVN PÅ LAND

HENSYNSSONER

- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGGER
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE

0704 20130081

DETALJREGULERING AV BRYGGEANLEGG PÅ JARLSØ NORD

Komplett planforslag 03.10.2013	Forslagsstiller -		SPIR PLAN OG ARKITEKTUR		
Plandata/kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Arthur Botten	03.10.2013	APB	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 10.01. - 24.02.2014		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg komm	06.11.2013	BJNA	Jf. UBA sak nr. 197/13	29.11.2013	
			Vedtatt i UBA, sak nr. 083/14	09.05.14	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 058/14	21.05.14	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/70583/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 13:56

TINGLYST
5 OKT 2007
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 15126

ERKLÆRING

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

Jon W. Solum
.....
hjemmelshaver(e)

(vedlegg: ~~kartutsnitt~~)

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

1548

E R K L Æ 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

KNUT H. HERNÆS ADVOKAT

Doknr: 801364 Tinglyst: 28.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
2 0 SEPT 2007
TØNSBERG 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. Solum
.....
hjemmelshaver(e)

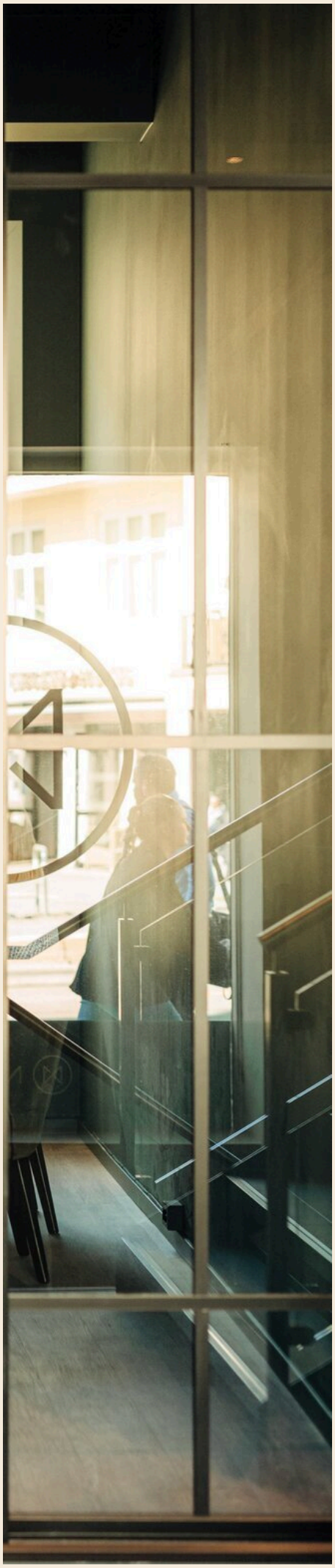
(vedlegg: kartutsnitt)

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

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0092/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jarlsøveien 72D 3124 TØNSBERG
Matrikkel: Gnr 162, bnr 31, snr 9 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331