EIENDOM
2005

JARLSØVEIEN 72C - TØNSBERG

Jarlsøveien 72C, 3124 Tønsberg | Prisantydning: kr 3 990 000,- + omk. | Primærrom: 46 kvm | BRA: 65 kvm | Eiendomstype: Leilighet

VELKOMMEN TIL JARLSØVEIEN 72C

KORT OM EIENDOMMEN

Ny(2021) leilighet m/PANORAMA mot Oslofjorden - Innglasset balkong på 15m² - Garasjepl. - Heis - MÅ oppleves!

Oppdragsnummer	2220393 Gnr.: 162, Bnr.: 31, Snr.: 6 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Jarlsøveien 72C, 3124 Tønsberg
Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	109 092,-
Totalpris inkl. omk.	4 099 092,-
Mnd. fellesutgift	2 451,-
P-rom/BRA	46 kvm/65 kvm
Antall soverom	1
Tomteareal	10931
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2021
Eierform	Eierseksjon
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

RURAL RETREATS

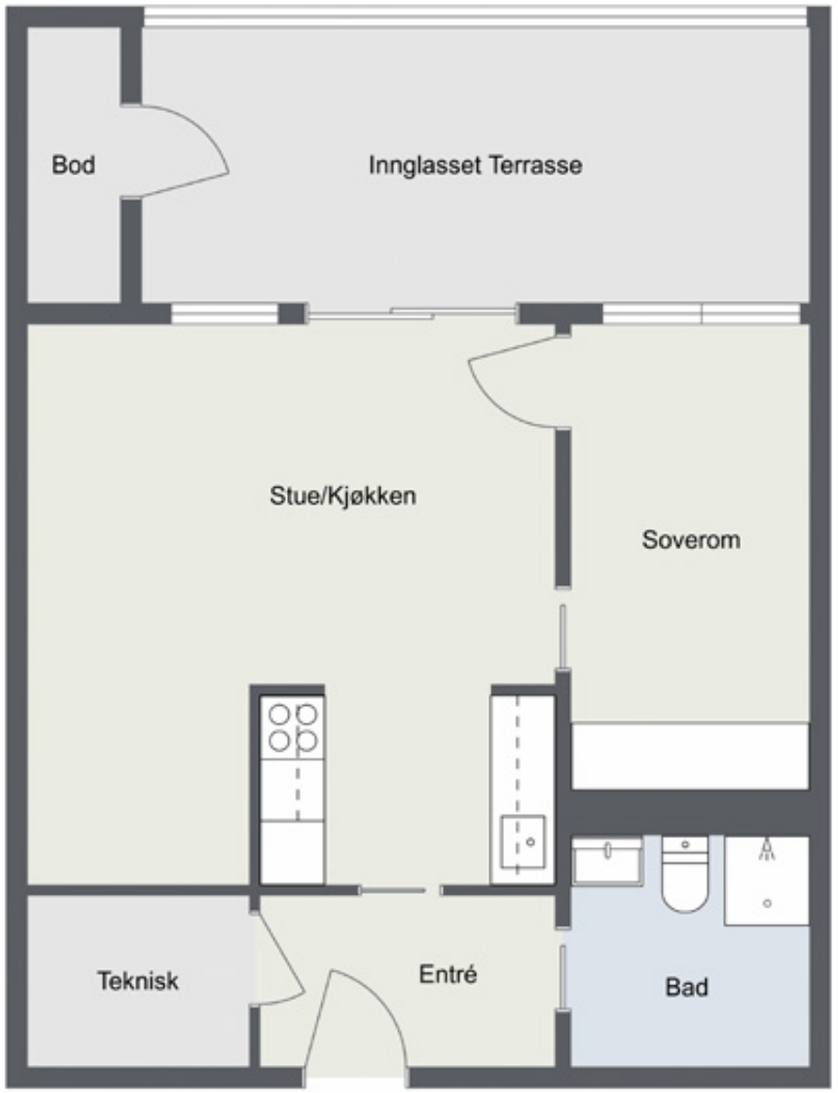
RURAL RETREATS

FLEXIT

72 C
72 D

PLANTEGNING

Jarlsøveien 72C



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

Jarlsøveien 72C

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

OPPDRAGSNUMMER
2220393

TYPE BOLIG
Leilighet, eierseksjon

EIER
Knut Alf Jakobsen

KORT OM EIENDOMMEN
Velkommen til Innseilingen 2 - Jarlsøveien 72C - en lekker, nyere leilighet med en av områdets definitivt beste beliggenheter!
Her har du første rekke mot sjøen og uhindret utsikt over innseilingen til Tønsberg som på sommeren yrer av fritidsbåter i
farvannet rundt Jarlsø. Sommeridyllen gir seg selv med beliggenheten ved det som mange kaller Norges flotteste skjærgård!

Kort fortalt:
- Nydelig leilighet m/innglasset balkong på 15m^2
- Fjernvarme (vannbåren i alle gulv) inkl. i felleskostnad
- God standard med lekker enstavs parkettgulv i lys eik
- Vinduer fra gulv til tak
- Garasjeplass m/muligh. for lader
- Heis
- Flotte fellesarealer både foran og bak bygningen
- Gangavst. til dagligvare, treningsenter m.m.
m.m

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

ADRESSE
Jarlsøveien 72C
3124 Tønsberg
Oppgang 72C, 1. etasje

ADKOMST
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET
Leiligheten har en fantastisk beliggenhet med panorama over Oslofjorden!

Innseilingen 2 har kanskje den aller beste beliggenheten på øya med umiddelbar adkomst og nærhet til sjøen - i bokstavelig talt første rekke. Her har du flotte turmuligheter og kan gå rundt hele øya, om du ønsker det.

På andre siden av Jarlsø finnes øyas idylliske sandstrand, samt at du eller rusle langs den ca. 150 meter lange bryggepromenaden med bl.a. benker, sjøboder m.m. Her kan det også hende at du støter på noen av beboerne i full gang med å spille petanque - øya har faktisk en egen klubb og bane! Man kan også rusle bort til fyret på sydsiden av Jarlsø som ligger idyllisk på spissen av øya. Denne plassen bl.a. alttid vært en yndet fiskeplass.

Det er ikke vanskelig å forstår hvorfor denne idylliske øya på kort tid er blitt et av Tønsbergs mest attraktive steder å bo. Jarlsø har en rik historie og er nå åpen for allmennheten. Øya har en rik historie langt tilbake i tid. Fra omtrent begynnelsen av 1900 og frem til midten av 2000-tallet var området regulert for industri og nå bebygd med variert, moderne leilighetsbebyggelse i fin harmoni med eksisterende bygninger.

Jarlsø har også sin egen dagligvareforretning - nærbutikken Joker som ligger kun 300 meter unna. Her er det også en rekke andre servicetiblud som restaurant, treningssenter, frisør, eget vaskeanlegg for kjøretøy og båtservice. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Olsrød Park senteret på Tolvsrød og Tønsberg sentrum med bl.a. Farmandstredet et godt og variert utvalg.

Rett utenfor øya finnes også andre flotte rekreasjonsområder. Det går kilometerlange kyststier i Husvikområdet mot Vallø, Ringshaug, Skallevold og Karlsvika.
Det er også flotte tur- og rekreasjonsområder i skogsområdet rundt Råel med bl.a. lysløype på vinterstid.

For uten bademuligheter på Jarlsø sin egen strand, finner du en rekke badeplasser i nærmiljøet, bl.a. på Klopp, Rødstein og på Nes i tillegg til de mange små, usjenerte badeplassene i de mange friområdene på Husvik og i området rundt.

Jarlsø ligger ca. 100 km fra Oslo og har fått svært enkel adkomst til E-18 med den nye tilførselsveien i Kjelletunnellen fra Kilen. E 18 fra Tønsberg til Oslo er nå ferdigstillet med 4 felt hele veien, noe som gjør at kjøreturen fra Jarlsø til Oslo gjøres unna på drøye timen! Utmerket kommunikasjonstilbud, både med buss til Tønsberg sentrum, Til Torp Flyplass er det ca. 25-30 minutter med bil med daglige avganger til en rekke Europeiske byer.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil med kart og nærmere forklaring.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Leilighet Eierseksjon, oppført i 2021

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Sameiet Innseilingen 2 består av totalt 50 eierseksjoner. .

INNHOLD
1.etg.: entré/gang, bod, flislagt baderom med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, vegghengt wc og servantinnredning. Kjøkken og stue i åpen løsning, soverom med adkomst fra stua.
Innglasset balkong med sportsbod.
Sportbod også i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller med oppstillingsplass.

ANTALL ROM
Oppholdsrom: 1, Soverom: 1, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 46 kvm, Bruksareal: 65 kvm

1.Etasje: 45 / 65 kvm p-rom/BRA.

Eiendommen er ikke målt opp av megler foruten avregnet utifra bygningstegninger.

MØBLERING / UTSTYR
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

OPPVARMING
Leiligheten varmes opp via sentralt fjernvarmesystem - akontobeløp er inkludert i felleskostnadene. Vannbåren varme i alle gulv i leiligheten, inndelt i ulike soner med reguleringsmulighet.

PARKERING
Det tilhører egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller, praktisk plass svært nær heisen.
For øvrig utvendig parkering/gjesteparkering.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 10 931 kvm, Eierform: Eiet tomt

TOMT OG HAGE
Området har et svært pent opparbeidede fellesareal hvor det er vektlagt kvalitet i alle detaljer. Området er helt nytt, med hellelagte gangstier, diverse steinsettinger, felles hageplen orientert mot sjøen i øst og beplantning av ulik art - alt sammensatt i et vakkert utemiljø. Eget treningsareal utvendig, lekeplass, parkeringsplass m.m.

Eiendommene på Jarlsø grenser også til flotte friområder til felles glede. Området har også stort, flott bryggeområde med tilhørende badestrand med solrik beliggenhet hvor lange sommerdager kan nytes for opphold og bading. Sandstranden ligger kun få hundre meter (på vestsiden av øya).

Bygget ligger helt i sjøkanten med steinbelagt vei og trapp ned til stranda og bryggene. På øya er er det også opparbeidet områder med fin utsmykning i form av skulpturer og kunst.

Sameiet har egen avtale med gartnerfirma for stell av grøntareal og snøbrøyting.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra kommunal vei.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende.
Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

FERDIGATTEST
Boligen har ferdigattest.
Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.
At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

PRISANTYDNING
3 990 000,- / Fellesutgifter: 2 451,- pr. mnd
Inkl. akonto fjernvarme (utgjør kr 408,-/mnd), utv.vedlikehold og forsikringer, strøm fellesareal, trappevask, vaktmestertjenester, snømåking, plenklipp, heis, garasje, drift og styre i sameie m.m.

BEREGNET TOTALKOSTNAD
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))
---
109 092,- (Omkostninger totalt)
---
4 099 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 3428 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING
Tryg
Polisenummer: 7858940

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr. 5 500 pr. år
Inkl. vann, avløp, renovasjon. Beløpet er omtrentlig beregnet og vil variere utfra forbruk (vannmåler)

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Formuesverdi er ikke tilgjengelig for denne leiligheten.

OPPGJØR
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 990 000,-) (Kr.31.250,-)
Tilrettelegging kr. 12.950,-
Innestående-fakturavederlag (Kr.2 950)
Markedspakke (Kr.16 500)
Oppgjør og tinglysning (Kr.5 950)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.3 500)
Pantattest selger (Kr.387)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING
Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

FINN.NO: VISNINGSTEKST
Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter

Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG
Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

NOTATER

EIENDOM
2005

DOKUMENTER

JARLSØVEIEN 72C

Nabolaget Husvik - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Jarlsø Linje 111	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje R11	12 min 6.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

SKOLER

Husvik skole (1-7 kl.) 354 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 16 klasser	9 min 4.5 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 9 klasser	11 min 5.7 km
Wang Ung Tønsberg (8-10 kl.)	16 min
Færder videregående skole 750 elever	12 min 7.2 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	14 min 6.5 km

> «Et hyggelig og pent nabolag :-)»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

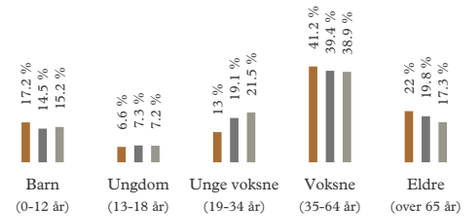
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Husvik	1 755	798
Tønsberg	53 129	25 350
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Råelåsen barnehage (0-6 år) 5 avdelinger	5 min 2.4 km
Ingas Tigergutt familiebhg 4 barn, 1 avdeling	5 min 3 km
Slagen barnehage (1-6 år) 128 barn, 9 avdelinger	6 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Joker Jarlsø Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	6 min 2.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

GATEPARKERING

Lett 94/100

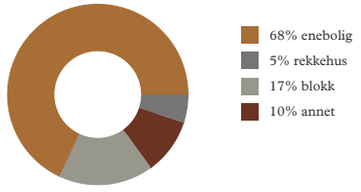
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 93/100

SPORT

Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	16 min 1.3 km
Bergsletta Balløkke Ballspill	16 min 1.3 km
Fitnesspoint Jarlsø	2 min
Level treningssenter	8 min

BOLIGMASSE

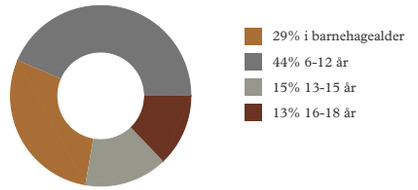


> «Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

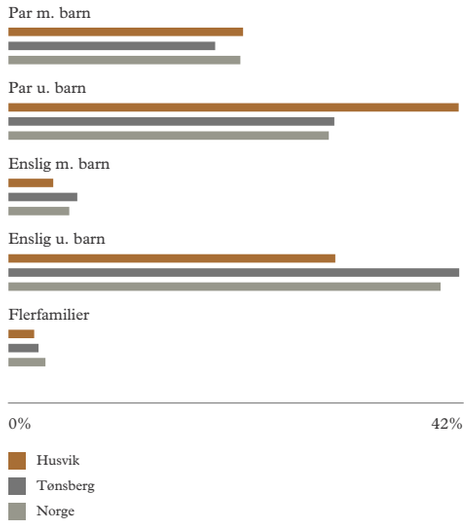
VARER/TJENESTER

Tolvsrød Senter	7 min
Boots apotek Tolvsrød	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	44%	34%
Ikke gift	43%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

(dokument1)

Innkalling til ordinært årsmøte for 2022
Innseilingen 2, Jarlsø

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i Innseilingen 2, Jarlsø.

Årsmøtet finner sted **tirsdag, den 26. april, kl. 18:00 – 19:00.**
Sted; utleielokalet ved Redningselskapet, Jarlsø.

Enkel bevertning.

Saksliste med dokumenter ligger vedlagt. Innkallingen gjøres elektronisk per e-post, men er også lagt i den enkeltes postkasse, med dokumenter.

Det gjøres oppmerksom på at dersom man ikke selv har mulighet til å møte, så kan vedlagte fullmakt benyttes. Denne må medbringes til årsmøtet av den som er gitt fullmakten. Det gjøres også oppmerksom på at man ved behov for avstemming disponerer èn stemme per eierseksjon.

Eventuelle saker som ønskes behandlet av årsmøtet må være formidlet til styret senest søndag 10. april.

Styret, Innseilingen 2

(dokument 2)

Årsmøte 2022

Sameiet Innseilingen 2, Jarlsø

Agenda

1. Velkommen. Praktisk informasjon
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av referent og en til å signere protokoll
4. Regnskap og revisjon for 2021. Godkjenning
5. Styrets beretning for 2021
6. Budsjett for 2022. Godkjenning
7. Sak: fordeling av utgifter til strøm, lading/garasje.
8. Sak: fordeling av utgifter til forbruk av vann
9. Valg av styre
10. Eventuelle innkomne saker

SAMEIET INNSEILINGEN 2

ÅRSREGNSKAP 2021

Inntekter:	**Note**	**2021**		**Budsjett 2021**		**2020**	
Driftstilskudd		1 441 193		1 441 459		0	
Leieinntekt gjesteleiligheten		12 400		0		0	
Eierskiftegebyr		23 000		0		0	
Renteinntekter driftskonto		35		0		0	
Renteinntekter gjensteleiligheten		0	1 476 628	0	1 441 459	0	0
Utgifter:							
Styrehonorar	3	0		0		0	
Strøm utelys, trapperom, fellesanlegg		127 075		80 000		0	
Fjernvarme fellesareal		70 000		70 000		0	
Renhold		79 169		74 400		0	
Renhold gjesteleiligheten		3 713		0		0	
110- brannvarsling		15 939		23 000		0	
Inventar		54 641		20 000		0	
Inventar og utstyr gjesteleiligheten		7 868		0			
Vaktmestertjenester		52 407		100 000			
Datalisenser/support		7 883		12 000		0	
Rekvisita/annet drifsmateriell		2 944		10 000		0	
Rep. og vedl. bygning		0		10 000		0	
Vedl.hold og ettersyn heiser		137 558		100 000		0	
Snømåking interne veier		6 867		40 000		0	
Vedlikehold garasjeporter		5 212		10 000		0	
Vedlikehold uteområdet		216 438		237 500		0	
Service, reperasjon og vedlikehold utstyr		0		5 000		0	
Vedlikeholdsavtaler bygg og faste installasjoner		0		97 500		0	
Service og vedlikehold ventilasjon		0		105 000		0	
Forr.førsel/regnskap		57 861		135 000		0	
Revisjon	3	0		15 000		0	
Honorar økonomisk/juridisk rådgivning mm		0		50 000		0	
Annen fremmed tjeneste		0		2 000		0	
Kontorrekvisita/kontorutstyr/porto		0		3 000		0	
Internett billader		2 094		0			
TV og PVR dekoder		82 271		199 600		0	
TV og PVR dekoder - viderefakturert sameiere		-79 600		-199 600			
Forsikring		107 013		90 400		0	
Styre og årsmøtekostnader		1 500		6 000		0	
Bankgebyrer		3 691		3 000		0	
Bankgebyrer gjesteleilighet		0		0		0	
Andre kostnader		2 374	-964 918	50 000	-1 348 800	0	0
Årsoverskudd			**511 710**		**92 659**		**0**

Eindeler:	Note			
Anlegggsmidler		0		0
Sum anleggsmidler		**0**		**0**
Utestående sameiere	1	0		0
Utestående sameiere -				
fjernvarme/strøm billader	1	74 338		
Andre forskuddsbetalte kostnader/				0
påløpte inntekter		34 090		
Bankinnskudd driftskonto		997 668		0
Bankinnskudd gjesteleiligheten		11 800		0
Sum omløpsmidler		**1 117 896**		**0**
Sum eiendeler		**1 117 896**		**0**
Gjeld:				
Leverandørgjeld		106 017		0
Forskuddstrekk/AGA		0		0
Annen kortsiktig gjeld		214 551		0
Forskuddsbet. driftstilskudd		35 617		0
Sum gjeld		**356 185**		**0**
Egenkapital:				
Egenkapital 01.01.	2	0		0
Innskudd oppstartskapital	2	250 000		0
Innskudd vedlikeholdsfond	2	0		0
Årets overskudd/underskudd -				0
'gjesteleiligheten	2	820		
Årets overskudd/underskudd	2	510 891		0
Sum egenkapital		**761 711**		**0**
Sum gjeld og EK		**1 117 896**		**0**

Tønsberg, 22/3 2022

Sign.	Sign.	Sign.
Kjell Vidar Berntsen	Henning W. Kock	Arne Harald Christensen
styremedlem	styreleder	styremedlem
	Sign.	
	Arve Ottar Hoie	
	styremedlem	

SAMEIET INNSEILINGEN 2

Noter til regnskapet pr. 31.12.21

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Sameiets stiftelsesdato er 12.03.2021
Årsregnskapet er satt opp for perioden 01.01.21 til 31.12.21.

Inntekter:
Sameiets inntekter består av driftstilskudd fra sameierne.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfattes av poster som forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Note nr 1: Kundefordringer
Kundefordringer er oppført til pålydende.

Skagerak Varme AS fakturerer forbruk fjernvarme på hovedmåler og ikke på enkeltmålere.
Fra og med 1/5-21 er det blitt akontofakturert alle sameierne for forbruk fjernvarme.
Akonto fjernvarme fakturert skal avregnes iht faktisk forbruk fjernvarme 2 ganger pr år, henholdsvis 31/12 og 30/6.
Sameiet Innseilingen 2 er et nystifte sameie uten sammenligningstall fra tidligere regnskapsår.
Sameiets budsjett er utarbeidet på erfaringstall fra tilsvarende sameier.
Grunnet manglende faktiste sammenligningstall, samt store variasjoner i prisene på strøm/fjernvarme i 2021, så er sameiet andel fjernvarme 2021 satt lik budsjett og det overskytende balanseført.
Sameiets bokførte andel fjernvarme i 2021 er derfor noe usikker og korrigering vil først bokføres ifm avregning 31/12-21 som vil foreligge tidligst medio april 2022.

Akontofakturert fjernvarme sameiere	316 152
Fjernvarme Skagerak Varme ut over sameiets budsjetterte andel fjernvarme 2021	269 316
Adm gebyr Techem	54 375
Strømforbruk El-billadere - utfakturert sameiere 2022	66 799
Bokført fordring 31/12-21	74 338

Note nr 2: Egenkapital

	Egenkapital
Årets innskudd oppstartkapital	250 000
Årets resultat gjesteleiligheten	820
Årets resultat drift	510 891
Sum egenkapital 31.12.21	**761 711**

Årets overskudd gjesteleiligheten er overført vedlikeholdsfond gjesteleilighet og årets overskud drift er overført vedlikeholdsfondet for drift.

Note 3: Lønnskostnader, antall ansatte, ytelser til ledende personer og revisor.

Godtgjørelser:
Det er i 2021 kostnadsført og utbetalt styrehonorar på kr 0- vedrørende styrearbeid.
Det er i 2021 ikke utbetalt noen lønn til en privatperson som har gjort en jobb for sameiet på timebasis.
Det er i 2021 kostnadsført kr 0,- i ordinært revisjonshonorar.

Årsberetning 2021. Sameiet Innseilingen 2

Styret i Innseilingen 2 ble valgt ved ekstraordinært årsmøte den 20. april 2021 og konstituerte seg ved styremøte den 22. april. Styret har for 2021 bestått av

- Henning Warnberg Kock , styrets leder
- Kjell Vidar Berntsen, styremedlem
- Arne Harald Christensen, styremedlem
- Arve Hole, styremedlem

Styrets medlemmer har samarbeidet meget godt.

Styret har i 2021 gjennomført 8 styremøter, men har i tillegg hatt kontinuerlig kontakt via e-post og telefon gjennom hele året. Styret har i tillegg deltatt i flere møter med representanter for de partnere som sameiet har inngått vedlikeholdsavtaler med. Styrets leder har i tillegg hatt en omfattende kontakt med Jarlsø Eiendom, Veidekke, beboere og vaktmester og andre rundt ulike forhold og problemstillinger knyttet til sameiet.

Regnskap for 2021 viser et foreløpig resultat på kr. 511 710, mot budsjettert kr. 92 659,-. Styret har i dialog med regnskapsfører korrigert og justert postene under budsjettet for 2022, i tråd med de erfaringer styret har gjort seg gjennom 2021. Sameiet er fortsatt i en etableringsfase og har ikke lagt bak seg et helt driftsår. Det hefter fortsatt således fortsatt noe usikkerhet knyttet til enkelte utgiftsposter i budsjettet for 2022.

Styret er tilfreds med resultatet for 2021 og er av den oppfatning av det fortsatt må opparbeides en økonomisk buffer gjennom 2022 og avsettes beløp til fremtidige vedlikehold for kommende regnskapsår.

Regnskapet er ført av Bente Faber Dybdal hos regnskapsfører Heimtun. Regnskapet er revidert av revisor Kjersti Ek, Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co.

Mvh
Styret, Innseilingen 2

HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Innseilingen 2.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Innseilingen 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 511 710. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for perioden og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2021 og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet
Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

En videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter i forbindelse med revisjonen av regnskapet finnes på nettstedet https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger. Denne beskrivelsen er en del av vår revisjonsberetning.

Tønsberg, 22. mars 2022
Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Kjetsti Eik
Statsautorisert revisor

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr. 988 041 378

Nedre Langgate 37
Postboks 200, Sentrum
3101 Tønsberg

Telefon: 33 37 96 50
Bankgiro: 5151.05 12557
www.hotvedtco.no

HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS
Nedre Langgate 37
3110 Tønsberg

Fullstendighetserklæring / ledelseserklæring for regnskapsåret 2021
Sameiet Innseilingen 2

Vi bekrefter at innholdet i Engasjementsbrev for revisjon av 9.2.2022 er kjent og akseptert. Vi bekrefter også at styret har vedtatt regnskapet med nødvendig flertall og at alle styremedlemmene påtar seg ansvar for det avlagte regnskapet.

Videre bekrefter vi etter beste evne og overbevisning følgende uttalelse:

1. Vi erkjenner vårt ansvar for at årsregnskapet blir presentert i overensstemmelse med lov og god regnskapsskikk. Vi har gjennomgått årsregnskapet og kjenner ikke til forhold som burde vært medtatt eller fremstilt på en annen måte.
2. Misligheter og feil
   a. Vi erkjenner vårt ansvar for at regnskaps- og intern kontrollsystemene er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
   b. Vi mener at den eventuelle feilinformasjon revisor har avdekket og som ikke er korrigert er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.
   c. Vi har gitt revisor opplysninger om alle viktige fakta vedrørende eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som ledelsen er kjent med og som kan ha påvirket foretaket
3. Nærstående parter
   a. Opplysningene som er gitt om hvem som er foretakets nærstående parter er fullstendig.
   b. Opplysningene i årsregnskapet om nærstående parter og transaksjoner med disse er tilstrekkelige.
4. Selskapets bokførte driftsinntekter er fullstendige og uttrykker virkelig verdi av de varer og tjenester virksomheten har levert i løpet av året.
5. Bokførte driftskostnader gjelder selskapet og uttrykker verdien av forbrukte varer og tjenester mottatt i løpet av året.
6. Selskapet har hjemmel til alle eiendeler i balansen, eiendelene er korrekt presentert samt eksisterer. Alle eiendeler er oppført i balansen.
7. Vi kjenner ikke til gjeld utover hva som er medtatt i balansen. Vi kjenner heller ikke latente forpliktelse eller erstatningssøksmål eller pågående prosesser og lignende utover det som fremgår av årsregnskapet.
8. Det har ikke skjedd viktige hendelser – eksempelvis oppsigelse av lån eller vesentlige leieavtaler, påtatt garantiansvar el., rettstvister med mulig økonomisk ansvar, salg eller tap av driftsmidler som vesentlig påvirker driften, betydelige tap på fordringer eller finansielle eiendeler – etter årsskiftet
9. Vi er ikke kjent med at det foreligger forhold som kan true selskapets fortsatte drift eller eksistens og som ikke fremgår av årsregnskapet.

Tønsberg, dato: 22/3-22

Styrets leder

Forretningsfører

Resultatregnskap

SAMEIET INNSEILINGEN 2

Kontor	Konto	2022 Utkast budsjett 2022 - basert på drift i 8 måneder Beløp	Kommentarer
	Salgsinntekt	0,00	
3501	Eierskiftegebyr	0,00	
	Annen driftsinntekt	**2 161 788,00**	
3600	Leieinntekt gjesteleiligheten	0,00	
3601	Driftstilskudd	2 161 788,00	
			Har rettet opp til faktisk driftilskudd pr dd
3602	Leie kajakk plass	0,00	
3603	Driftstilskudd ekstra parkeringsplass	0,00	
	Sum driftsinntekter	**2 161 788,00**	
	Lønnskostnad	**213 937,50**	
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen	187 500,00	Styreleder kr 75.000,- - hvert av styremedlemmene kr 37.500,-
5400	Arbeidsgiveravgift	26 437,50	
	Annen driftskostnad	**1 348 800,04**	
6200	Elektrisitet	80 000,00	Basert på budsjettall for Innseilingen 1 for 2021 og hensyntatt at det i 2021 kun er 8 måneder med drift
6201	Fjernvarme - fellesanlegg	70 000,00	Basert på budsjettall for Innseilingen 1 for 2021 og hensyntatt at det i 2021 kun er 8 måneder med drift
6360	Renhold	74 400,00	Som månedskost Innseilingen 1 * 1,5 i 8 måneder
6361	Renhold gjesteleiligheten	0,00	
6370	110 - årlig brannvarsling/service	23 000,04	Linjeleie 110-sentralen - pålagt - satt lik Innseilingen 1
6394	Vaktmestertjenester	100 000,00	Lagt inn i budsjettett basert på mail mottatt fra Arve Hole 20/5-21
6540	Inventar og utstyr	20 000,00	Her trengs det trolig noe inventar/utstyr ifm oppstart
6553	Datalisens/Support mm PO/Kloster Studio	12 000,00	PO - kr 1 500,- pr mnd i 8 mnd
6560	Rekvisita	10 000,00	Her trengs det trolig noe inventar/utstyr ifm oppstart
6561	Utstyr og rekvisita gjesteleiligheten	0,00	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger/faste instasllasjoner	10 000,00	Her er det sattt av 10.000,- for uforutsette kostnader ut over allerede inngåtte serviceavtaler/garantier
6601	Vedlikehold og ettersyn heiser	100 000,00	Her må det inngås serviceavtale samt at det skal betales et årsgebyr til Norsk Heiskontroll - pålagt
6602	Snømåking/strøing	40 000,00	2/tredejdeler av det som er budsjettert i Innseilingen 1
6603	Vedlikehold garasjeporter	10 000,00	Her må det inngås en serviceavtale - beløp satt som Innseilingen 1
6604	Vedlikehold uteområde	237 500,00	Her må det inngås serviceavtale - vedlikehold plen og beplanting. Beløp satt lik budsjettall Innseilingen 1 * 1,5 Kan muligens reduseres noe dersom uteområdet er på størrelse med Innseilingen 1. Det er ikke hensyntatt at det kun er 8 måneder med drift da hovedkostnaden til vedlikehold uteområdet vil komme i sommersesongen. - nedjustert med 100.000 jf mail mottatt fra Arve Hole 20/5-21
6605	Service og vedlikehold ventilasjonsanlegg	105 000,00	Her må det inngås en serviceavtale - beløp satt lik budsjettall Innseilingen 1 * 1,5 - ikke hensyntatt at det kun er 8 måneder med drift
6608	Vedlikeholdsavtaler bygg og faste installasjoner	97 500,00	Her budsjetteres det for serviceavtaler som- internkontroll brannanlegg, kontroll sprinkelanlegg mm - avtaler må inngås. Det er ikke hensyntatt 8 måneders drift
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 000,00	
6701	Revisjonshonorar	15 000,00	Som Innseilingen 1
6705	Regnskapshonorar	135 000,00	Budsettert som Innseilingen 1*1,5 - til tross for kortere driftsår 2021 er det en del som skal på plass med hensyn til registrering mm
6720	Honorar for økonomisk og juridisk bistand	50 000,00	Skal interrimstyret ha honorar?
6790	Annen fremmed tjeneste	2 000,00	
6800	Kontorrekvisita	2 000,00	
6820	Trykksak	1 000,00	
6900	Telefon		
6906	TV - Viken Fiber	199 600,00	Budsjettert med samme abonnement som Innseilingen 1 kr 499,- pr boenhet pr mnd - viderefaktureres som fast beløp pr måned pr boenhet i tillegg til driftstilskudd fordelt pr sameiebrøk - her er det hensyntatt 8 måneders drift
6907	TV/fiber - viderefakturert sameiern	-199 600,00	Viderefakturering at TV/internett til sameierne med et fast beløp pr boenhet pr måned - se konto 6906
7400	Kontingent, fradragsberettiget		
7500	Forsikringspremie	90 400,00	Som Innseilingen 1 men hensyntatt større bygningsmasse og kun 8 måneder med drift
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	6 000,00	
7740	Øres avrunding		
7770	Bank- og kortgebyr	3 000,00	
7771	Bankgebyrer gjesteleiligheten		
7790	Annen kostnad	50 000,00	Andre uforutsette utgifter første driftsår
	Sum driftskostnader	**1 562 737,54**	
	Driftsresultat	**599 050,46**	
	Annen finansinntekt	**0,00**	
8051	Renteinntekter bank		
8052	Renteinntekter gjesteleiligheten		
8070	Annen finans ntekt		
	Annen finanskostnad	**0,00**	
8150	Annen rentekostnad		
	Netto finansposter	**0,00**	
	Resultat før skatt	**599 050,46**	
	Ordinært resultat	**599 050,46**	
	Årsresultat		
8960	Overføringer Vedlikeholdsfond/annen egenkapital		
8961	Overføringer vedlikeholdsfond gjesteleiligheten		
	Resultat	**599 050,46**	

Andre kommentarer:
Det er ikke tatt med kostnader til strøm billader og fjernvarme i de enkeldte leilighetene da dette skal viderefaktureres den enkelte sameier ifm avregning/avlesning av målere og dette således ikke fører til noen kostnad for sameiet

Sak 7

Fordeling av utgifter til strøm, lading/garasje

Flere av seksjonene som disponerer parkeringsplass/er har montert ladere til sine elektriske biler, administrert av selskapet "BlueTech" ("Zaptech").

Via en "app" kan den enkelte til enhver tid lese av sitt forbruk av strøm.

Det er imidlertid på det rene at det ikke er etablert respektive kurser til respektive strømmålere for den enkelte leilighet. Dette innebærer at fakturering finner sted ved en felles faktura fra strømleverandøren, som deretter fordeles videre i hht. registreringer i systemet fra leverandøren av laderne. Ulempen er at den enkelte seksjonseier ikke selv kan velge leverandør av strøm, ei heller velge når på døgnet man lader, for å optimalisere lave priser.

Styrets vurdering er at det ikke er aktuelt å etablere separate kurser tilknyttet den enkeltes strømmåler nå i etterkant.

Styret finner ingen annen mulighet enn å fortsette med felles fakturering og fordeling til den enkelte seksjon i etterkant, men med noen tiltak for forbedringer;

Forslag til vedtak;

1. Strøm leses av og fordeles i henhold til medgått forbruk hos den enkelte
2. Det faktureres kvartalsvis
3. Styret arbeider for å etablere avtale med den mest optimale leverandøren av strøm fremover

Sak 8

Fordeling av utgifter til forbruk av vann

Ved fordelingen av vannforbruket for 2021 fikk styret spørsmål om hvorfor forbruket dette året har vært svært høyt. Årsaken er ekstraordinær vanning for å etablere våre uteområder og beplantning. Styret forventer derfor en vesentlig reduksjon i dette forbruket for 2022.

I forbindelse med denne problemstillingen fulgte det et spørsmål om hvordan kostnadene til forbruk av vann skal fordeles mellom beboerne. Det er flere mulige tinærminger til dette. Man kan fordele per areal i enheten, per beboere i enheten eller flatt/likt per enhet.

For 2021 er kostnadene fordelt flatt/likt mellom hver enkelt av de 50 enhetene. Dette er den fordelingen som er "normal" og som for øvrig er vedtatt og tinglyst i forbindelse med etableringen av vårt sameie.

Forslag til vedtak;
Styret foreslår at vannforbruket fremover fordeles som for 2021, med en flat/lik fordeling per seksjon

Sak 9
Valg av styre

I henhold til vedtektene, punkt 8 skal

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

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

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

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

Eksyraordinært årsmøte som valgte styret i april 2021, presiserte ikke hvem av styrets medlemmer som er valgt for hvilken tid, se vedlagt protokoll. Styret legger til grunn at 2 av medlemmene ble valgt for 2 år, mens de 2 andre ble valgt for ett år. Styret legger til grunn at styrets leder er valgt for 2 år. I tillegg legger styret ved valget dor 2022 at styrets medlem Arne Harald Christensen også er valgt for 2 år. Dette innebærer at det er 2 styremedlemmer på valg. Denne ordning sikrer således at ikke hele styret er på valg hvert år, som igjen sikrer kontinuitet.

Årsmøte skal således velge følgende styre;

Henning Warnberg Kock, styrets leder. **Ikke på valg**
Arne Harald Christensen, styremedlem. **Ikke på valg**
Kjell Vidar Berntsen, styremedlem. **På valg**
Arve Hole, styremedlem. **På valg**

De to styrevervene som er på valg skal velges for 2 år.

Både Kjell Vidar Berntsen og Arve Hole stiller til gjenvalg.

SAMEIET INNSEILINGEN 2

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR 2022

SAK 1 VELKOMMEN. PRAKTISK INFORMASJON.

Styrets leder Henning Warnberg Kock var på kort varsel forhindret til å møte. Kjell Vidar Berntsen ble valgt til å lede møtet.

Han ønsket sameierne velkommen til årsmøtet. Deretter fulgte en kort presentasjon av øvrige styremedlemmer og representant for forretningsfører; Bente Faber Dybdal.

Registrering og godkjenning av stemmeberettigede og fullmakter:

Antall tilstedeværende stemmeberettigede: 30

Antall fullmakter : 4

I tillegg var det møtt frem deltaker nr. 2 fra noen sameier.

SAK 2 GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN.

I henhold til pkt. 7 i vedtektene skal innkalling til årsmøtet sendes sameierne med minst to ukers frist. Innkallingen var sendt ut 02.04.2022

Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden.

SAK 3 VALG AV PROTOKOLLFØRER OG EN SEKSJONSEIER TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLLEN.

Arne Harald Christensen ble foreslått og valgt til protokollfører.

Tom Linnerud ble foreslått og valgt til å undertegne protokollen.

SAK 4 REGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2021.

Regnskap og revisjonsberetning for 2021 var sendt sameierne sammen med møteinnkallingen. Bente Faber Dybdal redegjorde kort for regnskapet og åpnet for spørsmål:

Servicekostnadene for heisene er høye. Dette skyldes omfattende regelverk.
Generelt vil inngåtte serviceavtaler (ca. 10 stk.) bli vurdert med tanke på reduserte kostnader.
Vaktmestertjeneste er innhentet uten anbud i første omgang.
Gulvvarme i leilighetene vil avregnes pr. 31.12 og 30.06.

Dessuten ble noen tema registrert for drøfting på neste sameiermøte.

Styrets innstilling: Regnskap og revisjonsberetning for 2021 godkjennes.

VEDTAK: Innstillingen enstemmig vedtatt.

AK 5 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021.

Styrets årsberetning for 2021 var sendt sameierne sammen med innkallingen.
Møteleder åpnet for spørsmål og ev ønske om gjennomlesning. Ingen kommentarer fremkom.

Styrets innstilling: Årsberetningen for 2021 godkjennes.

Vedtak: Innstillingen enstemmig vedtatt.

SAK 6 BUDSJETT FOR 2022.

Styrets forslag til budsjett for 2022 var sendt til sameierne sammen med møteinnkallingen.
Bente Faber Dybdal redegjorde kort for budsjettforslaget og åpnet for spørsmål:

Avsetningen til disposisjonsfond kan trolig settes ned neste år.
Styrets honorar ble drøftet. Honoraret utbetales etterskuddsvis. Avsetningen i budsjett 2022 gjelder for 2021 og frem til årsmøtet 2022.

Styrets innstilling til styrehonorar:
Styrets leder: Kr. 75.000,- pr år
Hvert styremedlem: Kr. 37.500,- pr år

Vedtak: Innstillingen enstemmig vedtatt.

Styrets innstilling til budsjett for 2022: Forslag til budsjett for 2022 godkjennes.

Vedta: Innstillingen enstemmig vedtatt.

SAK 7 FORDELING AV UTGIFTER TIL STRØM, LADING/GARASJE.

Det ble redegjort for gjeldende ordning. Styret skal utrede om det er mulig og formålstjenlig å få registrert strømforbruket direkte i sameiers måler.

Styrets innstilling:
1. Strøm leses av og fordeles i henhold til medgått forbruk hos den enkelte.
2. Det faktureres kvartalsvis.
3. Styret arbeider for å etablere avtale med den mest optimale leverandøren av strøm fremover.

Vedtak: Innstillingen enstemmig vedtatt.

SAK 8 FORDELING AV UTGIFTER TIL VANN.

Saken ble drøftet med flere innspill/løsningsmodeller. Styret skal utrede saken til fremleggelse på neste årsmøte. Det ble ikke fremmet alternative forslag.

Styrets innstilling: Vannforbruket fremover fordeles som for 2021 med en lik/flat fordeling pr seksjon

Vedtak: Innstillingen vedtatt mot 5 stemmer.

AK 9 VALG AV STYRE.

et er ikke oppnevnt medlemmer til valgkomite. Styret må sørge for at valgkomite oppnevnes i god d før neste årsmøte.

Styrets innstilling: Kjell Vidar Berntsen og Arve Hole velges som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak: Innstillingen enstemmig vedtatt.

Styrets sammensetning og funksjonstid:

Henning Warnberg Kock	styrets leder	1 år
Arne Harald Christensen	styremedlem	1 år
Kjell Vidar Berntsen	styremedlem	2 år
Arve Hole	styremedlem	2 år

Henning Warnberg Kock
styreleder

Tom Linnerud
seksjonseier

Arne Harald Christensen
protokollfører

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.

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 ha fire medlemmer, hvorav en styreleder og tre styremedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

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

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

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

9 Styrets møter og oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

10 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

11 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.
Revisor 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 Styreleder	Ann-Kristin Frost Styremedlem	Kjell Vidar Berntsen Styremedlem

NOTATER

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

EIENDOM
2005

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Jarlsøveien 72C, 3124 Tønsberg Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

_____

_____

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

_____

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

_____

_____

_____

_____

_____

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF/Partner

Telefon 94 81 40 53
Epost larsole@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy