



PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

JARLSØVEIEN 61C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Seksjonering

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Jarlsøveien 61 C, 3124 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 162, bnr. 4, snr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 21609-1539

Referansenummer: CD2379

Autorisert foretak: Holmane AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Barth



HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975



HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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 byggregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, annek, 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 3. etasje, som er oppført i 2009.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt på befaringen.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført med impregneret treverk og rekkverk av stål/glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av oppforet trebjelkelag over betongdekke.
Målinger er foretatt i stue/kjøkken.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er montert gasspeis i stue.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av gasspeis og vannbåren gulvvarme i deler av leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i plate på vegg ved bunnsvill i dusjhjørne hull tatt i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,3%.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner er av betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på badetrom og tilluft i øvrige rom.
Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget.
Vannbåren varme med fordelerskap i bod.
Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer tilkoblet brannsentral. Sameiet har egen service og vedlikeholdsavtale for anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

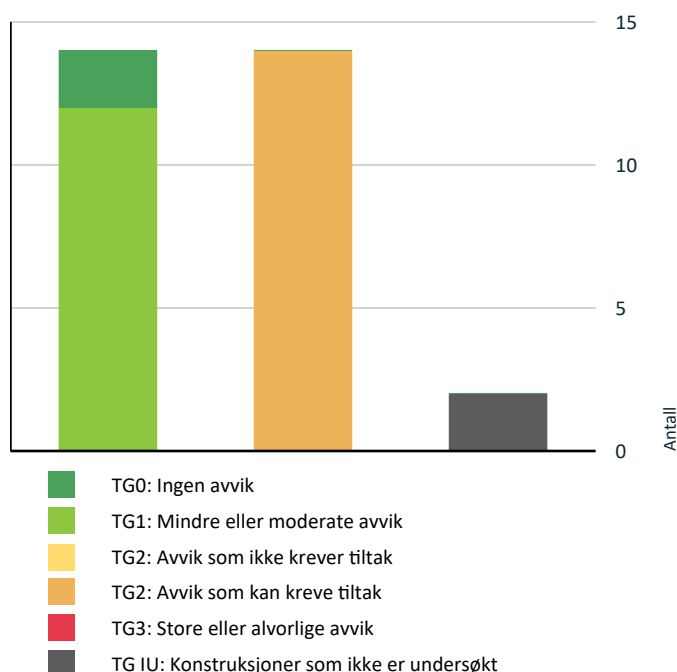
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instruks. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå-/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalg rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er ansett nødvendig.

TG 2 Dører

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført med impregnert treverk og rekkverk av stål/glass.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Høyde på rekkverk er målt til 97cm.

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes vedlikehold av treverket for å opprettholde forventet brukstid.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av oppforet trebjelkelag over betongdekke. Målinger er foretatt i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis knirk i leiligheten.

Det er målt opp til 13mm avvik i høyden gjennom hele rommet som ligger innenfor toleranseklassene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak mot knirk.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert gasspeis i stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av gasspeis og vannbåren gulvvarme i deler av leiligheten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er ansett nødvendig.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

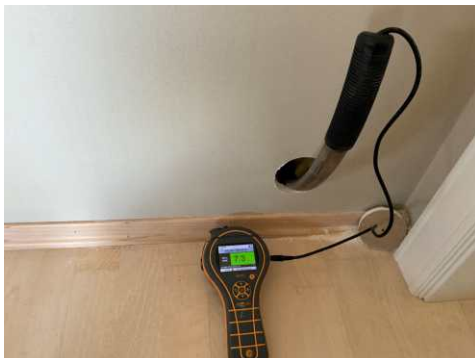
Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i plate på vegg ved bunnsvill i dusjhjørne hull tatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,3%.



3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er ansett nødvendig.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på badetrom og tilluft i øvrige rom.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med fordelerskap i bod.

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

! TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Skjult elektrisk anlegg.

Det er automatsikringer i sikringsskap.

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.

2009

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

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykdetektorer tilkoblet brannsentral. Sameiet har egen service og vedlikeholdsavtale for anlegget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Brannslange montert i kjøkkenskap.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

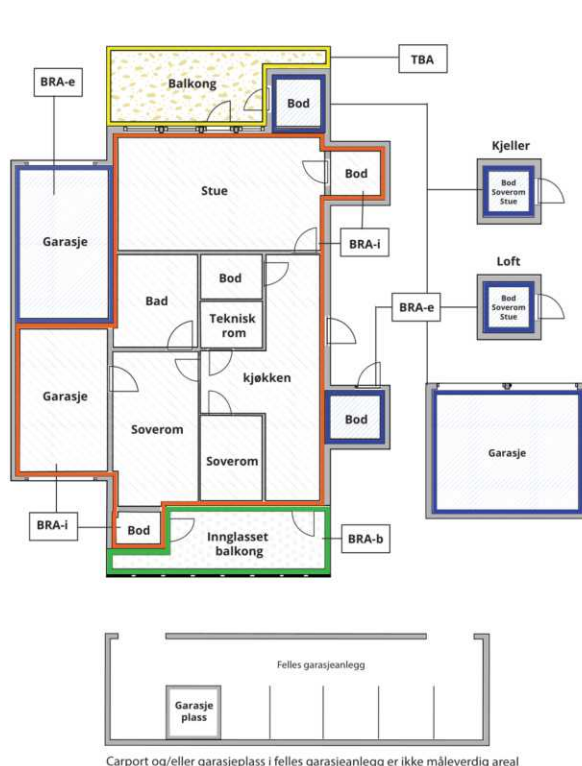
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
3. Etasje	136			136	42
SUM	136	6			42
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod 1, bad/vaskerom, bod 2, kjøkken, stue, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	132	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Stian Barth	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	162	4		114	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Jarlsøveien 61 C							
Hjemmelshaver Jensen Oddvar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett nyere boligfelt på Jarlsø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	22.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 omsluttete 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 godkjenning 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 rent 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 ulike definisjoner 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

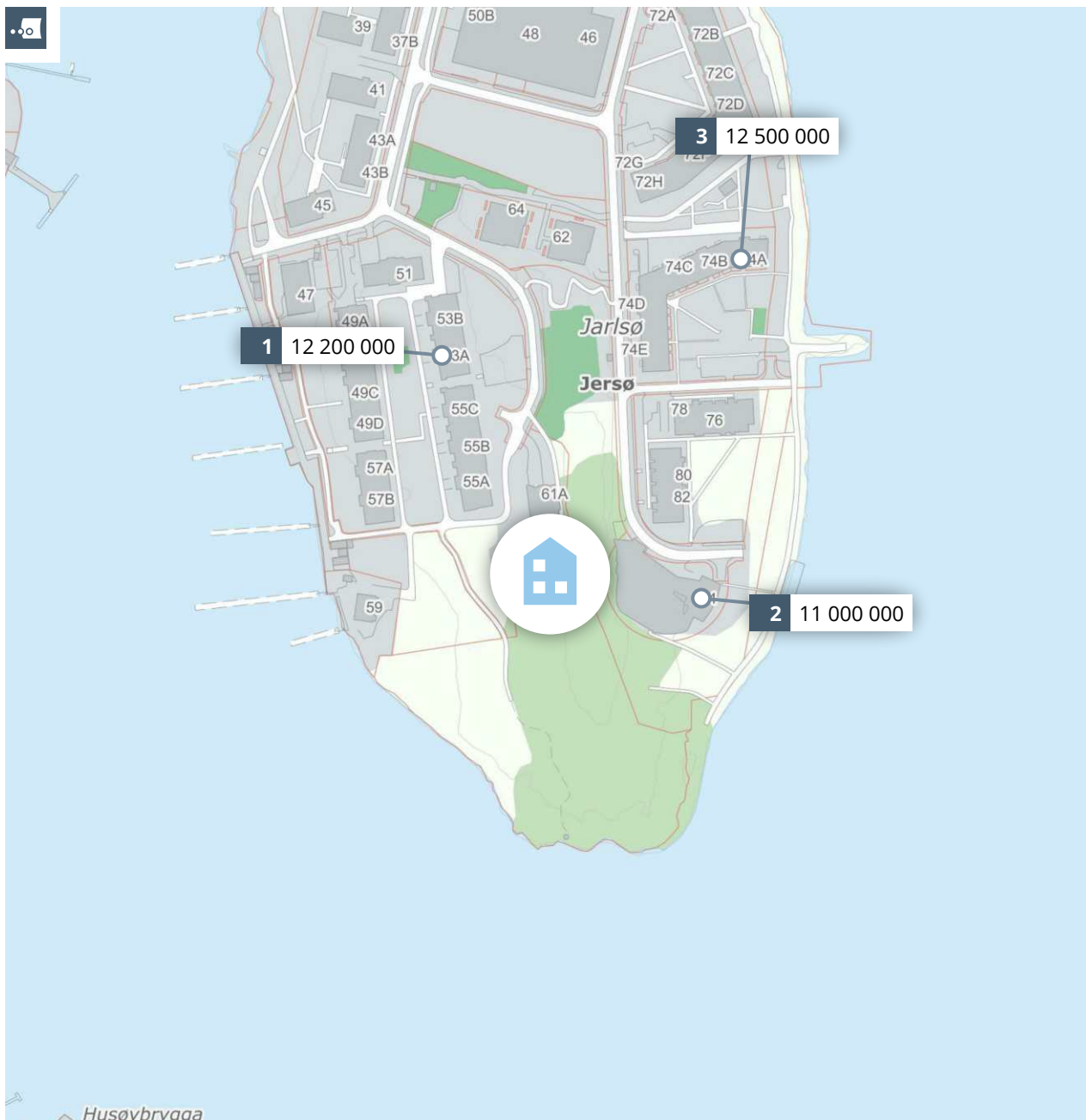
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. 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/CD2379>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglerns verddivurdering **JARLSØVEIEN 61 C**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 24.09.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christoffer Janås Fischer.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Jarlsøveien 61 C, 3124 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 162 BNR 4 FNR 0 SNR 114 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Husvik

Verdivurdert til

15 900 000

0

Fellesgjeld

15 900 000

Totalt

111 972m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	2009					

Fellesutgifter	6 090
Formue	13 769
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jarlsøveien 53 A 123 m ² 2009 4. etg 3 sov	07.05.2024	13 200 000	12 200 000	0	12 200 000	99 187
2 Jarlsøveien 84 97 m ² 2014 6. etg 2 sov	23.04.2024	11 200 000	11 000 000	0	11 000 000	113 402
3 Jarlsøveien 74 A 128 m ² 2019 1. etg 3 sov	11.11.2024	12 990 000	12 500 000	0	12 500 000	97 656

Rålekker beliggenhet på fantastiske Jarlsø. To parkeringsplasser, båtplass og sjøutsikt øst/vest. Sen kveldssol og god planløsning

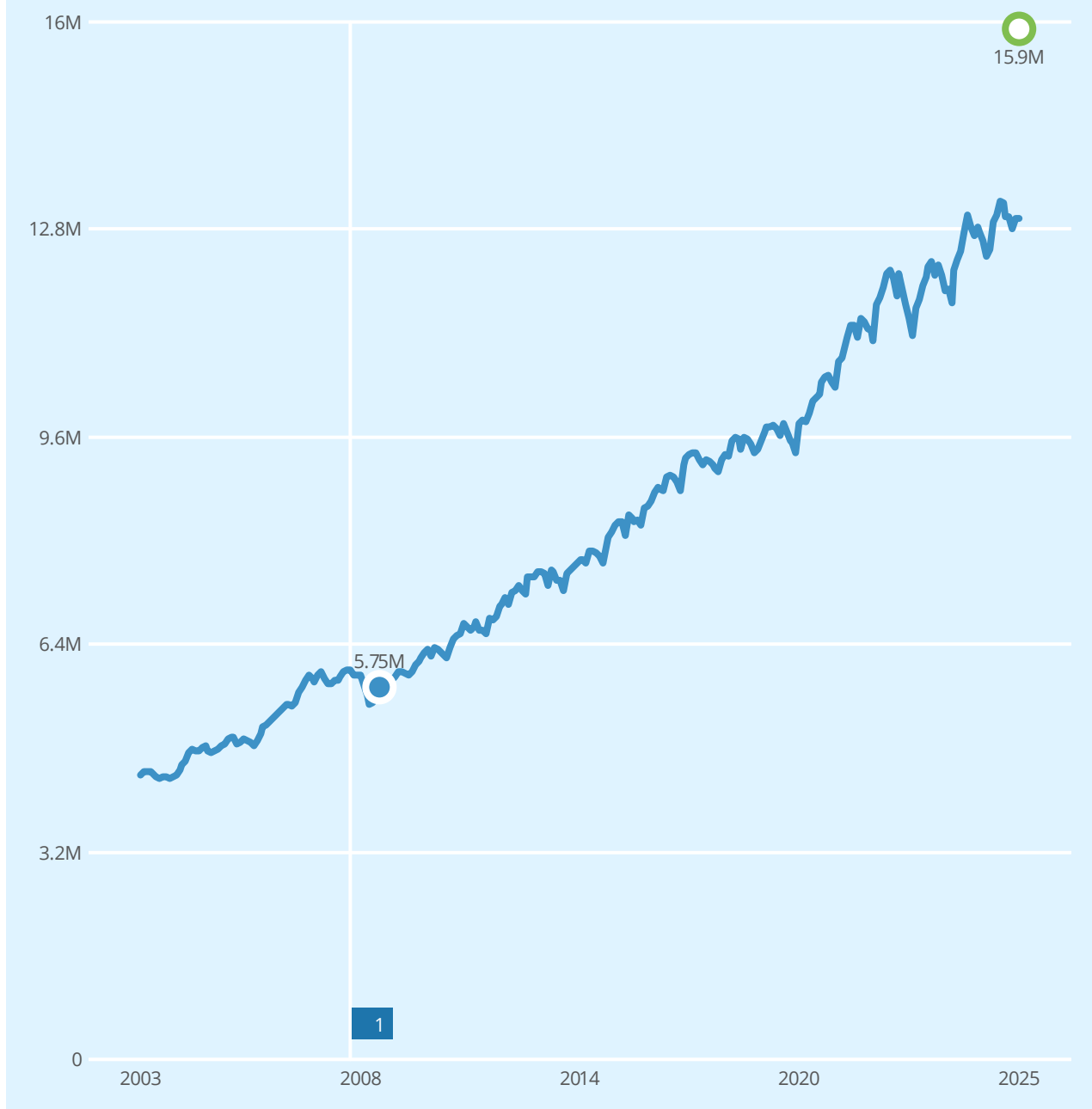
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
31.03.2009		31.03.2009	-	5 750 000	-	5 750 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.



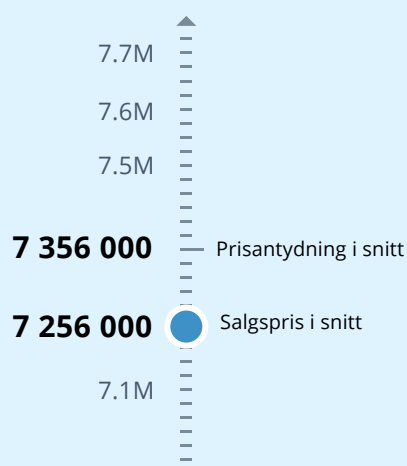
Leiligheter til salgs i Husvik grunnkrets nå



Annonnene har i
snitt ligget ute i

102
dager

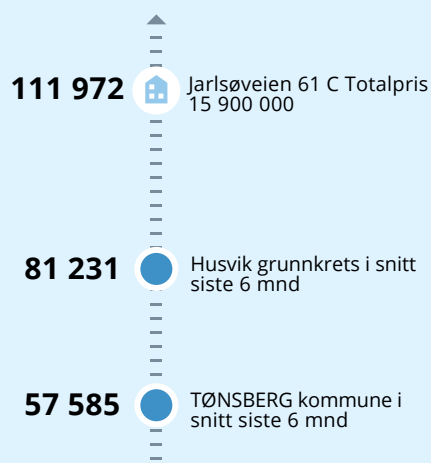
Leiligheter solgt i Husvik grunnkrets siste 6 mnd



Solgt i snitt
i løpet av

42
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Tønsberg	
Oppdragsnr.	
13250174	
Selger 1 navn	
Marius Jensen	
Gateadresse	
Jarlsøveien 61C	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3124
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Oddvar Jensen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 13250174

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Jensen	8ca4a571a9a88c8cd075e c008a7b54a3b10b9c08	17.09.2025 09:50:32 UTC	Signer authenticated by One time code

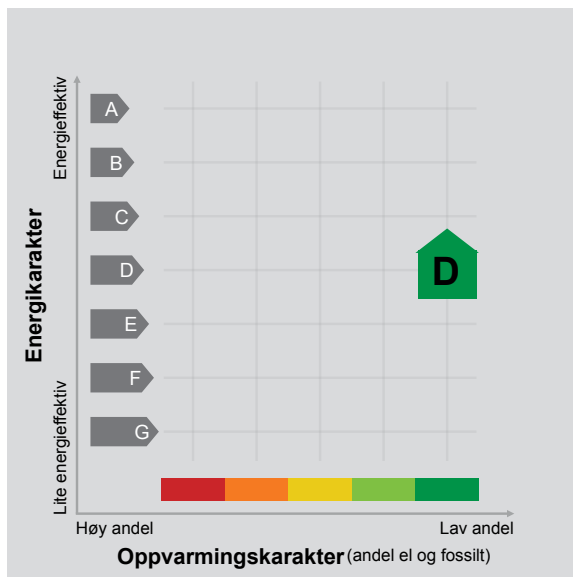
Document reference: 13250174

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

ENERGIATTEST



Adresse	Jarlsøveien 61C
Postnummer	3124
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	114
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23882833
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-169878
Dato	17.09.2025



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

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

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

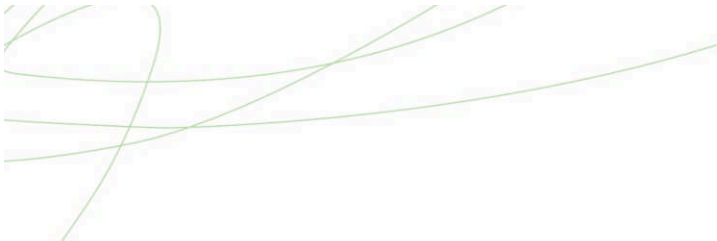
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 4 996 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 996 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

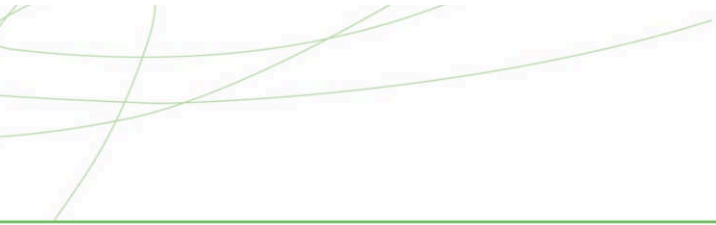
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

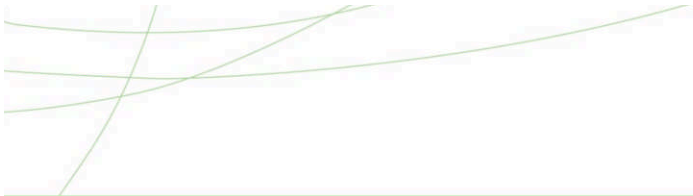
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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. Monter 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 12: 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 13: 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. Kjøll - 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 varmelementer 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 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2186

SAMEIET VESTSIDEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VESTSIDEN 1

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:

26. mars 2025 kl. 19:00, Sjøstua, Husvik og Nes vel.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring pkt. 1, tredje setning
8. Vedtektsendring, pkt. 6, andre setning
9. Endring av husordensreglene - avkjøling av boligseksjon
10. Valg til styreverv
11. Valg til valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VESTSIDEN 1

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

Ketil Asplin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nina Stenbakk foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.

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 kr. 49 165,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
 2. Årsregnskap 2024 kommentarer.pdf
 3. Revisors beretning.pdf
 4. Styrets årsberetning for 2024_20260309.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 275 000,-

Sak 7

Vedtektsendring pkt. 1, tredje setning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet må gjøre endringer og presiseringer i vedtektene for å sikre at opplysningene om sameiets seksjoner samsvarer med Statens Kartverk. De foreslåtte endringene vil klargjøre og justere vedtektene i tråd med opprinnelig intensjon.

Forslag til endringer i vedtektene

Endring av Vedtekter - Punkt 1, tredje setning:

Gjeldende setning:

Sameiet består av 115 eierseksjoner som alle er boligseksjoner (hoveddelen). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og en bod (tilleggsdeler). I parkeringsanleggene er det til sammen 80 ekstra parkeringsplasser (næringsdel).

Forslag til ny setning:

Sameiet består av 195 seksjoner, hvorav 115 boligseksjoner (hoveddel) og 80 næringsseksjoner (p-plasser). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og en bod (tilleggsdeler).

Styrets innstilling

Styret gir sin tilslutning

Forslag til vedtak

Forslag til ny setning: Sameiet består av 195 seksjoner, hvorav 115 boligseksjoner (hoveddel) og 80 næringsseksjoner (p-plasser). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og en bod (tilleggsdeler).

Sak 8

Vedtektsendring, pkt. 6, andre setning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Per nå har hver seksjon, bolig og næring, en stemme i årsmøte, slik som setningen i vedtektene står nå. Ved å endre fra seksjon til boligseksjon, vil 80 næringsseksjoner "miste" sin stemme, noe som er i tråd med den opprinnelige intensjonen fra utbygger. Det er således tale om en nødvendig og korrekt presisering/justering av vedtektene på dette punktet. Saken krever i forkant 100% samtykke fra seksjonseiere med tilknyttede næringsseksjoner.

Endring av Vedtekter - Punkt 6, andre setning

Gjeldende setning: Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Forslag til ny setning: Hver boligseksjon har en stemme i sameiermøte.

Styrets innstilling

Styret har jobbet for å få samtlige eiere av næringseierdommer til å fra si seg stemme, og mangler pt nå kun én for at saken kan stemmes frem i årsmøte. Styret sammen med Obos kan dokumentere tilslutning fra næringseierne. Styret gir sin tilslutning.

Forslag til vedtak

Forslag til ny setning: Hver boligseksjon har en stemme i sameiermøte.

Sak 9

Endring av husordensreglene - avkjøling av boligseksjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Husordensreglene skal sørge for enhetlig behandling og sikre verdier i sameiet.

For avkjøling så har flere løsninger vært diskutert i styret. Vi har kommet til at det pga fare for støy, krav til fasade, og krevende miljø så er "varmepumpe-løsning med utvendig konvektor ikke hensiktsmessig" i vårt sameie. Hensikten med endringen under er å hindre ulike kreative installasjoner som potensielt kan gi sameiet betydelige kostnader og verditap. Eventuelle monterte løsninger må fjernes da disse ikke er omsøkt.

Styret fremmer forslag om følgende endringer av husordensreglene i nytt pkt 6.

6. Avkjøling av boligseksjon

For avkjøling av boligseksjon kan det velges blant følgende løsninger. For større seksjoner med ventilasjonsanlegg i bod, så kan en kjøledel monteres i tilknytning til eksisterende anlegget. For mindre seksjoner så anbefales bruk av mobile AC-anlegg.

Det er ikke tillat å montere varmepumpe eller AC-aggregat i tilknytning til seksjonen.

For øvrig henvises det til veiledning om løsningen på Vibbo.

Styrets innstilling

Nytt pkt 6 i husordensreglene om avkjøling av boligseksjonen godkjennes.

Forslag til vedtak

Nytt pkt 6 i husordensreglene om avkjøling av boligseksjonen godkjennes.

Vedlegg

5. Gjeldene husordensregler 2186 Sameiet Vestsiden 1 23.02.2022.pdf

Sak 10

Valg til styreverv

Følgende styremedlemmer er på valg:

Ketil Asplin, Tomm-Erik Johannessen, Rune Johansen.

Valgkomiteen har vært i kontakt alle tre som er innstilt på gjenvalg. Imidlertid med en merknad: På grunn av jobbsituasjon ønsker Ketil kun gjenvalg for ett år. Fordelen med dette er at styreleder og nestleder ikke trer av samme år.

Hege Wilsbech ønsker å tre ut av styret, ett år før tiden. Styret vil for kommende periode bestå av fire medlemmer.

Valgkomiteen innstiller herved følgende kandidater:

Forutsatt at årsmøte kan fravike vedtektene som sier at styremedlemmene velges for to år innstilles følgende kandidater:

Styreformann Ketil Asplin, V5 - Velges for 1 år

Nestleder Tomm-Erik Johannessen, V4 - Velges for 2 år

Styremedlem Rune Johansen, V6 - Velges for 2 år

Valgkomiteen mottok ingen andre kandidater til disse vervene .

Vi ber årsmøtet om å ta valgkomiteens innstilling til følge.

Innstilling

Styreverv

Styret mener fravikelsen fra vedtektene gir utelukkende fordeler mht kontinuitet i ledervervet for de neste årene, og slutter seg til valgkomiteens innstilling for styrevervene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ketil Asplin

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Rune Johansen
- Tomm-Erik Johannessen

Sak 11

Valg til valgkomite

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er gledelig at vi nå får to nye medlemmer i valgkomiteen og at vi bryter med dette prinsippet at styremedlemmer automatisk går inn i valgkomiteen. Dette er i tråd med vedtekstendringen fra 2023.

Vi tenker at valgkomiteen bør bestå av kompetente personer som vet hva styrearbeidet består i og vet styrets utfordringer på kort og lang sikt. Valgkomiteen har dermed de beste forutsetningene til å rekruttere nye kandidater til dette givende og viktige arbeidet for sameiet beste.

Valgkomité frem til 2026:

- Valgkomitémedlem, Britt Svartdal - Velges for 1 år
- Valgkomitémedlem, Elisabeth Borlaug - Velges for 2 år
- Valgkomitémedlem, Håkon Thoresen - Velges for 2 år

Vi ber årsmøtet om å ta valgkomiteens innstilling til følge.

Vennlig hilsen

Britt Svartdal og Rune Larsen

Styrets innstilling

Styret mener fravikelsen fra vedtektene gir utelukkende fordeler mht kontinuitet i ledervervet for de neste årene, og slutter seg til valgkomiteens innstilling for styrevervene.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens innstilling godkjennes

SAMEIET VESTSIDEN 1
ORG.NR. 993 401 129, KUNDENR. 2186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 609 160	5 603 796	5 556 000	6 119 426
Andre inntekter	3	103	224	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 609 263	5 604 020	5 556 000	6 119 426
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-32 100
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-275 000
Avskrivninger	12	-236 441	-218 330	-247 441	-247 000
Revisjonshonorar	6	-10 975	-17 698	-8 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-196 780	-186 875	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-30 865	-19 172	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 398 777	-2 395 292	-2 809 550	-2 960 774
Forsikringer		-517 356	-470 787	-540 000	-648 000
Energi/fyring	9	-893 320	-912 594	-1 150 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-487 664	-555 647	-483 000	-502 000
Andre driftskostnader	10	-539 359	-569 344	-465 000	-524 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 596 786	-5 630 989	-6 188 241	-6 262 074
DRIFTSRESULTAT		12 477	-26 969	-632 241	-142 648
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 688	30 566	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		36 688	30 566	0	0
ARSRESULTAT		49 165	3 597	-632 241	-142 648
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		49 165	3 597		



SAMEIET VESTSIDEN 1
ORG.NR. 993 401 129, KUNDENR. 2186

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1 360 503	1 467 900
SUM ANLEGGSMIDLER		1 360 503	1 467 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 460	9 317
Forskuddsbetalte kostnader		50 840	53 354
Andre kortsiktige fordringer	13	22 993	22 993
Driftskonto OBOS-banken		900 498	1 111 114
Sparekonto OBOS-banken		903 346	871 836
SUM OMLØPSMIDLER		1 912 137	2 068 614
SUM EIENDELER		3 272 639	3 536 514
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 801 766	2 752 601
SUM EGENKAPITAL		2 801 766	2 752 601
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 288	106 857
Leverandørgjeld		300 964	605 279
Energiavregning	14	47 477	45 088
Annen kortsiktig gjeld	15	27 144	26 689
SUM KORTSIKTIG GJELD		470 874	783 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 272 639	3 536 514
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, februar 2025

Styret i Sameiet Vestsiden 1

Ketil Asplin/s/

Hege Wilsbeck/s/

Rune Johansen/s/

Tomm-Erik Johannessen/s/

Harald Jacobsen/s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader2	4 878 611
TV/Internett	530 304
Service Ventilasjon	200 245
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 609 160

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigerings kundereskontro	95
Andre inntekter	8
SUM ANDRE INNETEKTER	103

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 675, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 975.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 181
OBOS Prosjekt AS	-5 684
SUM KONSULENTHONORAR	-30 865

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-435 254
Drift/vedlikehold VVS	-584 175
Drift/vedlikehold elektro	-392 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-682 559
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-16 416
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 371
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 949
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 114
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 828
Kostnader dugnader	-8 197
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 398 777

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-534 877
Gass	-32 375
Varmesentralen	-301 328
Andre fyringskostnader	-24 740
SUM ENERGI / FYRING	-893 320

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 374
Datautstyr	-358
Annet driftsmateriale	-43 377
Vaktmestertjenester	-141 774
Renhold ved firmaer	-201 907
Snørydding	-93 541
Andre fremmede tjenester	-9 766
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 423
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 675
Andre kontorkostnader	-463
Telefon u/mva	-9 022
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 185
Velferdskostnader	-3 393
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-539 359

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	36 508
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	180
SUM FINANSINNTEKTER	36 688

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilgang 2021	194 040	
Avskrevet tidligere	-42 512	
Avskrevet i år	-21 256	130 272
hjerterstarter		
Tilgang 2021	132 000	
Avskrevet tidligere	-66 000	
Avskrevet i år	-33 000	33 000
porttelefon		
Tilgang 2021-2022	1 018 483	
Avskrevet tidligere	-203 696	
Avskrevet i år	-101 848	712 939
robotklipper		
Tilgang 2024	129 044	
Avskrevet i år	-18 111	110 933
Vifteanlegg		
Tilgang 2021	560 037	
Avskrevet tidligere	-124 452	
Avskrevet i år	-62 226	373 359
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 360 503
SUM ARETS AVSKRIVNINGER		-236 441

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kajakk, innbetalt depositum	19 304
Forskuddsbetalt driftstilskudd	3 689
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 993

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-569 687
SUM INNTEKTER	-569 687

KOSTNADER

Techem	52 648
Fjernvarme	469 562
SUM KOSTNADER	522 210

SUM ENERGIAVREGNING	-47 477
----------------------------	----------------

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.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig depositum	-23 000
Gebyr og fakturaomkostninger	-455
Forskuddsbetalt driftstilskudd	-3 689
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 144



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539471061

Dokument

Årsregnskap 2024
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-02-18 10:57:16 CET (+0100) av Nina Stenbakk (NS)
Ferdigstilt den 2025-02-20 10:22:16 CET (+0100)

Initiativtaker

Nina Stenbakk (NS)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
nina.stenbakk@obos.no
+4799237723

Underskriverne

Kjetil Asplin (KA)
+4795732428

Navnet norsk BankID oppga var "Ketil Asplin"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-02-18 15:32:30 CET (+0100)
Signert 2025-02-18 11:12:41 CET (+0100)

Harald Jacobsen (HJ)
+4790826348

Navnet norsk BankID oppga var "Harald Jacobsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-08-10 10:05:18 CEST (+0200)
Signert 2025-02-18 11:06:07 CET (+0100)

Tomm-Erik Johannessen (TJ)
+4790931462

Navnet norsk BankID oppga var "Tomm-Erik Johannessen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-10-30 08:07:38 CET (+0100)
Signert 2025-02-20 10:22:16 CET (+0100)

Rune Johansen (RJ)
+4792896310

Navnet norsk BankID oppga var "Rune Johansen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-08-28 14:23:17 CEST (+0200)
Signert 2025-02-18 11:34:15 CET (+0100)

Hege Wilsbeck (HW)
+4740010326

Navnet norsk BankID oppga var "Hege Wilsbeck"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-09-02 09:31:30 CEST (+0200)
Signert 2025-02-18 11:12:33 CET (+0100)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539471061

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scribe.com/verify>



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat kr. 49 165,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 441 263,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.
I tillegg er det igangsatt nye kostnader for de berørte fra 01.01.2025
Garasje felleskostnader på 80 stk. næringsseksjoner, ekstra p-plasser kr. 100,-
Gassanlegg service kr. 76,-
Gassanlegg service ekstra peis kr. 66,-
Service ventilasjon og medieprodukter er uforandret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Vestsiden 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vestsiden 1.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettviseende 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 sameiets 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DIAEG-OA0SB-0IECW-IJV5Z-U2JHI-HUKHS

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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-27 08:48:32 UTC



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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

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.

Styrets årsberetning for 2024

Styret fremlegger sin årsberetning som på bakgrunn av gjeldende lover, forskrifter og sameietsvedtekter skal dekke driften til sameiet.

1. Styrets arbeid

Det fremgår av sameiets vedtekter at styret skal forvalte og drifte sameiets fellesareal til beste for sameiet og i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret har i perioden hatt 12 møter, hvorav 10 ordinære styremøter og 1 regnskapsmøte før årsmøte og årsavslutning.

Styret har jobbet videre med overgangen til Obos/ Vibbo som samarbeidspartner i styredrift og som kommunikasjonsplattform for beboerne. Ny saksbehandler fra Obos har kommet på plass i 2024, som har medført en noe tettere oppfølging og medført noen endringer ift. lovhjemler og drift.

Utfordringer ift. nytt regnskapssystem er blitt bedre selv om vi fortsatt mener det er forhold som må følges opp.

Styret har jobbet videre med å implementere tilleggskostnader for varme, gass og ventilasjonsservice dette er nå tilnærmet på plass. Noen feil på gass ryddes nå opp i og vil være ferdigstilt i løpet av Q2 2025.

Styret bruker Vibbo som kanal for informasjon og fått mye positiv tilbakemelding fra beboere via Vibbo som vi setter stor pris på. Vi ser også at beboerne er flinke til å benytte Vibbo til kommunikasjon med styret, som igjen gjør det enklere å følge opp og holde oversikt. Takk for det.

Samarbeidet i styret har vært bra og vi føler at vi har kommet langt på vei med å sette en mal, også for fremtidige styrever.

Styret jobber kontinuerlig med utbedrings- og vedlikeholdsplan basert på rapport fra Obos i 2019. Vedlikeholdsplanen har til hensikt å identifisere fremtidige kostnader som følge av bruk og slitasje som vil legges til grunn for budsjettene. Det vurderes å utarbeide revidert plan for å videre kunne følge opp vedlikeholdet og tilkomne kostnader.

Bygningsmassen er 16 år nå, og merkes av slitasje og alder, noe som igjen har resultert i mer krevende oppfølging og vedlikehold. Se post 3, drift og vedlikehold.

2. Økonomi

Sameiet opplever fortsatt en del utfordringer ved driften av sameiet. Bygningsmassen og fellesarealene har en relativt komplisert teknisk infrastruktur som nå har gått over i en ny fase med mer reparasjoner og vedlikehold enn tidligere. Videre opplever sameiet også i år økte kostnader med vannskader, økte strømutfgifter, fyringsutfgifter som nå er innlemmet i felleskostnadene og generell økning i konsumprisindeksen. Styret la til grunn en heving av felleskostnadene med 10% for å dekke opp for disse kostnader. Vi erfarer at utvendige og innvendige reparasjonsutfgifter overstiger de budsjetterte reparasjonsutfgiftene. Det får den konsekvens at vi blir liggende etter med det preventive vedlikeholdet iht. vedlikeholdsplanene nevnt over.

Sameiet har i 2024 opplevd enkelte utfordringer tilknyttet driften. Skader og reparasjoner tas som kjent over driften for å holde fremtidige forsikringskostnader så lave som mulig. Heldigvis var skadeomfanget i 2024 redusert med 55% ift året før. Reparasjonsutfgiftene var budsjettmessig som forventet, hvilket gjorde at vi kunne igangsette noe av det planlagte vedlikeholdet.

Vedlikeholdsplanen, som omfatter fremtidig utbedringsbehov, samt styrets vurdering av

prognosene basert på økonomisk historikk, tilsier at det vi tidligere har kommunisert mht inntekstsøkninger må påregnes også i årene som kommer. Dette er nødvendig for å unngå fremtidige dyre lån og krevende likviditet.

På grunn av høy prisstiging har økningen av driftstilskuddet de to-tre siste årene, kun i begrenset grad kommet sameiet til gode. Den reelle tilskuddsøkning til drift & vedlikehold har derfor, hensyntatt fradrag av prisstigning, vært ca 0,5-1,0 %.

Styret mener likevel å ha kontroll med utgiftene og det er i 2024 ikke hentet midler fra sparekonto. Dersom 2025 budsjettet kan holdes for 2025, så vil vi fhv kunne overføre en midler til sparekonto.

Økonomien er per i dag betydelig bedret ift 2023 og viser et resultatmessig overskudd på Kr. 49.165,-. Årsakene til avviket fra budsjett (Kr. 632.000,-) skyldes primært to forhold: 1) lavere energi og fyringskostnader (Kr. 256.680,-) og 2) drift og vedlikehold, i form av takssikring og murerarbeid som ikke er kommet i gang pga manglende leverandør. Taksikring og murerarbeid var budsjettert med Kr. 350.000,-.

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Overskuddet fra 2024 gjør at sameiets egenkapital pr. 31.12.2024 er økt til Kr. 2,801.766,- , - mot fjoråret Kr. 2,752.601,-.

Det henvises for øvrig til regnskapet og forslag til budsjett.

3. Ikke-planlagte utbedringer og reparasjoner

Også i 2024 har vi hatt utfordringer med lekkasjer som ikke dekkes av forsikringsavtalen. Det har vært lekkasjer og utbedringer i V1/V2 og V3. Erfaringene vi gjør med disse er at vi må fortsette med intens måkefjerning i vårmånedene og presisere ytterligere ansvaret seksjonseierne har når det utføres tilleggsarbeider på bygningsmassen. På den måten håper vi å kunne jobbe preventivt og hindrer lekkasjer i fellesareal og i boliseksjonene. Det ikke-planlagte reparasjonsarbeidet ble redusert med 55% fra 2023 (ca Kr. 312.000,-)

4. Drift, vedlikehold og planlagte oppgraderinger

I 2024 har styret fokusert på kostnadsbesparende tiltak som LED-belysning, lysstyring, redusert bruk av vaktmestertjenester, forbedrede renholdsrutiner, og nye serviceavtaler. Det er også satt av midler til utbedringer og fulgt et vedlikeholdsprogram med større løft som portelefonløsning og vann- og varmemeforbedringsprogram.

Det er vedlikeholdsplanen som er styrende for hva vi utover reparasjoner og jevnlig serviceoppdrag på teknisk infrastruktur, bruker midler på som går.

Under ser dere hva vi konkret planla og gjennomførte i 2024.

Sameiet vestsiden 1 – Jarlsø

[illegible]

Merk: Årsaken til utskifting av lys er at lysstoffrør og halogenpærer forsvinner fra markedet (Eu-reg 2023)

Konkrete oppgraderinger og vedlikehold i 2024

Belysning

Det er monteret LEDlys i alle sluser og portrom.

Det er montert lydstyring i trapperommene for V4 og V5, hvor disse nå tennes ved bevegelse. V1,V2 og V6 planlegges fortløpende.

Det er påbegynt utskifting av lys i alle 14 heiser.

Uteområde

Hekken langs V1&V2 har vi slitt med siden sameiet ble stiftet. Det har vist seg at jordsmonnet er svært dårlig for den plantetypen som er valgt, og det er fjell noen få desimeter under bakken. Vi har derfor fått anbefalt utskifting til bøk som er mer nøysom og mindre utsatt for sykdom og angrep fra «snyltere».

Hekken er derfor skiftet ut og ser til å bli en bra løsning. Ref. hekken utenfor V6 som ble skiftet året før.

Nye robotklippere er på plass. Eie ikke leie denne gangen. Disse har hatt en litt trang innkjøringsfase, men ser ut til å virke slik det er forventet. Vi har driftsavtale med «Vi i Villa», men håper at vi kan ta ansvaret for dette selv etter en innkjøringsperiode.

Burot og blomstereng Sameiet har i tillegg til vår faste burotlukaer Bjørn Wrige, fått hjelp også i 2024 av Mariann Andersen og Ole Christen Hallensby i V6. De tok på seg ansvaret for å fjerne svartelistede planter i blomsterenga. Det var til stor hjelp og vi håper de også neste år tar på seg oppgaven. Det hjelper oss til å holde spredningen av Lupiner og Burot ++ nede. Tusen takk til dere. En oppmerksomhet fra sameiet blir overbrakt når det blir litt varmere i været.

Bortsett fra 2022, så er det flere år siden blomsterenga er blitt klippet. Derfor ble det besluttet at vi inkluderer klipp av enga som en del av årlig utvendig vedlikehold. Det vedtaket ble omgjort på budsjettmøte for 2025. Årsaken er at det er vanskelig å få det gjort skikkelig. Vi er derfor i kontakt med alternativ leverandør.

Måking og strøing

Vinteren 2024 var særdeles krevende og vi følte igjen at vi var langt bak i prioritering. Det stemmer også sikkert. Brøytemannskaper prioriterer kommunalt veinett og liv og helse først. Det hjelper heldigvis å mase og å påpeke at vinden og fonning er et

Sameiet vestsiden 1 – Jarlsø

problem på øya vår.

Oppfølging av Strandmann som leverandør og vaktmester vil fortsatt bli prioritert.

Vårrengjøring

Kosting og vårvedlikehold av uteområdene og vinduer ble ferdigstilt i god tid før 17.mai.

Uteparkering og skilting

Det er montert nye klippere. Disse styrer etter GPS og er redusert til 3 på jobb. Pga redusert antall må disse håndtere større felt/arealer enn tidligere. Det er avsatt merket plass for kryssing på P-plass i øst mot V4/V5, og kan følgelig ikke benyttes i sommersesongen.

5. Bistand til mindre utbedringer og vedlikehold, samt kontroll med større ombygninger

Styret har i 2024 inngått avtale med en lokal håndverker om utførelse av forefallende arbeid i samarbeid med Recover AS.

Alle arbeider som den enkelte seksjonseierne planlagt å utføre skal varsles i god tid.

For mindre arbeider skal det meldes til naboer via Vibbo.

For større arbeider skal styret godkjenne arbeidene i forkant av igangsettelse. Styret skal også kontrollere fellearealer etterkant av arbeidet. Det er da styret som melder om slikt inngripende arbeidet på Vibbo.

Det er utarbeidet en rammeavtale med Metiri AS, ved større arbeider og arbeider som krever evt. søknader. Kostnader for denne dekkes av den enkelte og skal benytte for å sikre sameiet mot evt. feil eller følgeskader.

Knut Røer kontaktes på 950 59 318, knut@metiri.no

NB! Ta også en prat med naboen - er aldri feil 😊

5. Dugnad

I mai hadde vi en stor dugnad med over 50 deltakere. Dugnaden ble gjennomført på 2,5-3 timer, og vi fikk blant annet utført følgende:

- Rettet opp skilt til kyststien og utenfor V6.
- Luket i bed og nedganger til parkering.
- Vasket avfallsbeholdere.
- Fjernet støv i oppganger og heis, samt støvsuget riller ved heis.
- Beiset benk ved lekeapparat i skogkanten.
- Tok opp fliser og rettet underlag.
- Monterte og rettet opp vorteplast i leilighet Åmodt/Johannessen.
- Spylte fjell og luket i atrium.
- Pusset opptrinn på utetrapp og la på ny sement.
- Luket i singel, fylte på og dro utover hvit grus i atrium.
- Fjernet rustne beslag.
- ~~Rengjorde skjolder på vegg.~~
- Flyttet bordtennisbord.
- Fikset og rettet opp kantplast i staudebed.
- Støvsuget heissprekker.
- Tilpasset nye himlingsplater på to steder.
- Fjernet plater og sådde gress på gamle ladestasjoner.
- Fylte på bark i bed der det var behov.
- Fjernet grønske i utsatte områder.

Stor takk til alle fremmøtte 😊

6. Vaktmester

Styret jobber med å bruke mindre vaktmestertjenester. Dette også for 2024. Kostanden for vaktmester utgjør nå kun 40% ift tidligere bruk. Dette kan ytterligere reduseres.

Som vi tidligere har informert er tjenestene regulert iht. en fastprisavtale. Dvs. at det utføres oppfølgende vedlikehold 2 dager i uken og at alle utrykninger for øvrig skal klareres med styret.

Beboere kan kontakte vaktmester for bistand ved behov for arbeider i egen enhet. Disse forholdene dekkes ikke av sameiet så fremt det ikke, iht. vedtektene/husordensreglene, ligger innenfor sameiets ansvar. Forholdene faktureres den enkelte direkte.

7. Egenberedskap

Styret har startet på arbeidet med håndtering av egenberedskap. I første runde om dette tema har vi informert om reserveløsning for varme og matlaging ved strømbrudd. Utover dette har vi foreløpig henvist til DSB sine hjemmesider om egenberedskap. Styret jobber med løsning for alternative oppholdsrom og vil komme tilbake til dette.

8. Videre drift av sameiet

Styret er satt til å forvalte sameiets fellesområder og styrets prioriteringer for 2025 slik det fremkommer i vedlikehold og utbedrings plan for Sameiet Vestsiden 1

9. Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Sameiet har ingen ansatte. Diverse vedlikehold kjøpes på timebasis eller gjennom kontrakter med firmaer.

Internkontrollsystemet ivaretar årlige kontrollpunkter for vitale tekniske funksjoner i sameiet. Styret benytter funksjoner i styreportalen til å samle, holde oversikt og kontrollere HMS iht. internkontrollforskriften. Styret er pålagt å ha målsettinger for HMS, rutiner for på følge opp målsettingene og med tilhørende kontrollmekanismer. Dette arbeidet er kontinuerlig og vil også pågå i 2025.

10. Ytre miljø

Sameiet kan ikke anses som en vesentlig bidragsyter til påvirkning av det ytre miljø.

Sameiet stiller tre områder til disposisjon for kildesortering, utenfor V3, V4 og V6 som i tillegg har beholdere for glass og metall deponeres. For øvrig følger sameiet de kommunale retningslinjene gitt av Tønsberg kommune.

Styret henviser alle sameiere til å benytte miljøstasjonen på Tarandrød som har utvidede åpningstider enkelte ukedager og normalt lørdagsåpent 9-14.

Styret har også for 2024 praktisert felles avhending av grovavfall for sameiet. Dette med Containere utplassert for de ulike bygningene. Dette vil videreføres i 2025 etter nærmere varsel.

For styret
Ketil Asplin
Styreleder

fastsatt av sameiermøtet 13. april 2010 og endret 18. november 2011,
med hjemmel i vedtektenes pkt. 13. Siste endring foretatt i årsmøte 23.03.22.

Styret ønsker med dette skrevet å gi deg/dere en overordnet praktisk informasjon som kan være til nytte i forbindelse med og bruk av leiligheten og boforhold i sameiet.

Hensikten med ordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem

Sameiets vedtekter regulerer blant annet sameiets formål, organisering, styret- og sameiermøte. Vi ber enhver seksjonseier og leieboere om å sette seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter.

Styret ønsker at det benyttes digital kommunikasjon og informasjon mellom seksjonseiere og styret, samt de ulike seksjonseiere. På Vibbo vil dere finne informasjon om sameiet og Jarlsø generelt, men også nyheter og oppslag, dere kan dere også kontakte styret på Vibbo. Vibbo kan lastes ned som en app på telefon eller via internett. Seksjonseiere og leietakere har ulike tilganger. Seksjonseierne må aktivt reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. De vil da motta dette pr brev eller oppslag. Reservasjonen må meldes til forretningsfører.

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
- parabolantennor 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 skal enhetlige løsninger i størst mulig grad tilstrebes. For markiser gjelder dette både materialbruk og markiseduk. Disse skal leveres som tilsvarende enheter montert i tidligere fase med grå tonet farge. Det henstilles til å bruke samme leverandør eller tilsvarende for å bevare fasaden og funksjon. Markisedukens kanter/skjørt skal ~~bør~~ være rette.

Vindavskjerming av terrasser/balkonger skal gjøres på en skånsom måte, slik at fasaden ikke endres. Materialbruk må være mest mulig enhetlig. Løsningene for vindavskjerming for balkonger/terrasser, skal foretas ihht til vedlegg 1 til Husordensreglene, beskrivelse "vindavskjerming Vestsiden 1", som er utarbeidet i samarbeid med og godkjent av arkitekt. All montering av vindavskjerming skal godkjennes av styret.

Beplantning foretas i krukker eller tilpassede kasser. Balkongkasser som henger på eller over rekkverk skal ikke benyttes.-

Opphold på og bruk av terrasser/balkonger skal i størst mulig grad ta hensyn til naboer. Bruk

av utegrill bør skjermes best mulig.

Vedlikeholdsplikt

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages vegg-dyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Støy

Leilighetene skal brukes på en slik måte at de øvrige beboere ikke sjeneres unødige 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 innvendige parkeringsanlegg og på opparbeidede og skiltede gjesteparkeringsplasser.

Bilkjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. De som er tildelt parkeringsplass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Bruk av innvendig parkeringsanlegg

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

Beboerne og brukere av anlegget skal til enhver tid holde orden på sin tildelte plass,-er og fellesarealer.

Den enkelte parkeringsplass skal ikke benyttes til lagring av annet enn forhold tilknyttet bil eller sykkel.

Annet utstyr skal lagres i egen bod.

Bruk av utvendige parkeringsplasser

Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene til avsetting av hengere, båter, campingbiler/vogner.

Plassene er merket opp og skal brukes innenfor disse slik at alle plasser er tilgjengelige.

Søppel

Søppel skal sorteres og plasseres i anviste søppelbeholdere.

Det henstilles til bruk av Taranrød gjenvinning for større enheter.

Juletrær skal legges på felles oppsamlingsplass ved pumpehuset vest for broen på jarlsønsiden. Det henvises til Tønsberg kommune.

Ferdsel

Henting og avlevering av personer (sameiere / besøkende) med taxi eller annet kjøretøy til og fra sameiet, skal skje på følgende steder ("droppsoner"):

Soner

Droppsoner 1

For V1, V2 og V3 på parkeringsplass mellom V3 og Servicebygget.

For V4 og V5 på parkeringsplass foran garasjeinngang til V4 eller parkeringsplass øst for V4 / V5.

For V6, samme som for V4 / V5 eller ved innkjøring til V6".

Droppsoner 2

Nedkjøring til parkeringsanlegget tilhørende den adresse sameier/passasjer skal til.

Brannvern

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Annet

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

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Henvendelser til styret i anledning brudd på ordensreglene skal være skriftlig via brev eller e-

post.

)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 2186 Selskapsnavn: SAMEIET VESTSIDEN 1

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.

fastsatt av sameiermøtet 13. april 2010 og endret 18. november 2011,
med hjemmel i vedtektenes pkt. 13. Siste endring foretatt i årsmøte 23.03.22.

Styret ønsker med dette skrevet å gi deg/dere en overordnet praktisk informasjon som kan være til nytte i forbindelse med og bruk av leiligheten og boforhold i sameiet.

Hensikten med ordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem

Sameiets vedtekter regulerer blant annet sameiets formål, organisering, styret- og sameiermøte. Vi ber enhver seksjonseier og leieboere om å sette seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter.

Styret ønsker at det benyttes digital kommunikasjon og informasjon mellom seksjonseiere og styret, samt de ulike seksjonseiere. På Vibbo vil dere finne informasjon om sameiet og Jarlsø generelt, men også nyheter og oppslag, dere kan dere også kontakte styret på Vibbo. Vibbo kan lastes ned som en app på telefon eller via internett. Seksjonseiere og leietakere har ulike tilganger. Seksjonseierne må aktivt reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. De vil da motta dette pr brev eller oppslag. Reservasjonen må meldes til forretningsfører.

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
- parabolantennor 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 skal enhetlige løsninger i størst mulig grad tilstrebes. For markiser gjelder dette både materialbruk og markiseduk. Disse skal leveres som tilsvarende enheter montert i tidligere fase med grå tonet farge. Det henstilles til å bruke samme leverandør eller tilsvarende for å bevare fasaden og funksjon. Markisedukens kanter/skjørt skal bør være rette.

Vindavskjerming av terrasser/balkonger skal gjøres på en skånsom måte, slik at fasaden ikke endres. Materialbruk må være mest mulig enhetlig. Løsningene for vindavskjerming for balkonger/terrasser, skal foretas ihht til vedlegg 1 til Husordensreglene, beskrivelse "vindavskjerming Vestsiden 1", som er utarbeidet i samarbeid med og godkjent av arkitekt. All montering av vindavskjerming skal godkjennes av styret.

Beplantning foretas i krukker eller tilpassede kasser. Balkongkasser som henger på eller over rekkverk skal ikke benyttes.-

Opphold på og bruk av terrasser/balkonger skal i størst mulig grad ta hensyn til naboer. Bruk

av utegrill bør skjermes best mulig.

Vedlikeholdsplikt

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

oppetre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages vegg-dyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Støy

Leilighetene skal brukes på en slik måte at de øvrige beboere ikke sjeneres unødigg 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 innvendige parkeringsanlegg og på opparbeidede og skiltede gjesteparkeringsplasser.

Bilkjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. De som er tildelt parkeringsplass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Bruk av innvendig parkeringsanlegg

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

Beboerne og brukere av anlegget skal til enhver tid holde orden på sin tildelte plass,-er og fellesarealer.

Den enkelte parkeringsplass skal ikke benyttes til lagring av annet enn forhold tilknyttet bil eller sykkel.

Annet utstyr skal lagres i egen bod.

Bruk av utvendige parkeringsplasser

Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene til avsetting av hengere, båter, campingbiler/vogner.

Plassene er merket opp og skal brukes innenfor disse slik at alle plasser er tilgjengelige.

Søppel

Søppel skal sorteres og plasseres i anviste søppelbeholdere.

Det henstilles til bruk av Taranrød gjenvinning for større enheter.

Juletrær skal legges på felles oppsamlingsplass ved pumpehuset vest for broen på jarlsøiden. Det henvises til Tønsberg kommune.

Ferdsl

Henting og avlevering av personer (sameiere / besøkende) med taxi eller annet kjøretøy til og fra sameiet, skal skje på følgende steder ("droppsoner"):

Soner

Droppsone 1

For V1, V2 og V3 på parkeringsplass mellom V3 og Servicebygget.

For V4 og V5 på parkeringsplass foran garasjeinngang til V4 eller parkeringsplass øst for V4 / V5.

For V6, samme som for V4 / V5 eller ved innkjøring til V6".

Droppsone 2

Nedkjøring til parkeringsanlegget tilhørende den adresse sameier/passasjer skal til.

Brannvern

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Annet

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

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Henvendelser til styret i anledning brudd på ordensreglene skal være skriftlig via brev eller e-

post.

)

VEDTEKTER FOR SAMEIET VESTSIDEN 1 ORG. NR. 993 401 129

Vedtatt av sameiermøtet 13.april 2010
Siste endring i sameiemøte 20.03.2024

1. Om sameiet - formål

Sameiets navn er Vestsiden 1.

Sameiet er eier av gnr. 162 bnr. 4 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 115 eiersksjoner som alle er boligseksjoner (hoveddelen). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og en bod (tilleggsdeler). I parkeringsanleggene er det til sammen 80 ekstra parkeringsplasser (næringsdel). Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i hoveddel og tilleggsdel, er å anse som sameiets fellesareal.

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

2. Rettslig rådighet

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

For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Sameierbrøken er basert påseksjonenes 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 parkeringsanlegg 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 parkeringsanlegg og/eller bod kan kun skje til andre sameiere.

Sameier har ikke rett til å selge eller leie ut biloppstillingsplass i parkeringsanlegg og/eller bod til andre enn seksjonseiere.

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 flereseksjoner, 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 boligseksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig blir brukt til.

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av boligseksjonen 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 bestemt deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken. Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde boligseksjonen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår ulempe for de andre sameierne.

Dersom en skade i boenhet er forårsaket av mangel på vedlikehold, hindring av tilsyn eller uaktsomhet kan styret kreve sameier for forsikringens egenandel.

Alt indre vedlikehold av boligseksjonen, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i boligseksjonen, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i boligseksjonen, vindusglass, utvendige deler av boligseksjonens vinduskarmer, dører, vindusrammer og inngangsdør(er). I tillegg gjelder vedlikeholdsplikten terrassens innvendige komponenter, som gulv, tak og vegger. Terrassens utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar.

Ettermontert sol og vindavskjerming er den enkelte seksjoneiers ansvar å vedlikeholde. Eventuelle følgeskader på fasader eller andre bygningsdelar som følge av feil vedlikehold eller montasje, blir tilbakeført til seksjonseier.

Vedlikehold av utvendig og innvendig fellesareal og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning fra styret, 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. Hvis det søkes om endringer av en ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte for avgjørelse.

5. Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til boligseksjonene. Dette bl.a. utgifter til felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorarer til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, sameiets forsikringer etc. Oppregningen er ikke fullstendig

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

Unntaket i punktet over vedr. felleskostnader: Utgifter til vedlikehold av boligseksjonens ventilasjon- og gulvvarme/radiatorsystem dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Styret skal årlig utarbeide et 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).

I tillegg til fellesutgiftene nevnt over trekkes et åkontobeløp for fjernvarme som den enkelte seksjonen forbruker. Oppgjør av forbruket skjer 2 gg pr år. Skagerak varme har satt ut dette oppdraget ft til Techem. I tillegg vil de seksjonene som har gasstilkobling og ikke har promblert uttak, få et månedlig åkontobeløp trukket, tilsvarende gjennomsnittlig årsforbruk delt på 12. Avregning av gassforbruk skjer etter inspeksjon og avlesning av faktisk forbruk.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige á 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 boligseksjon, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blankestemmer 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 annetformål eller omvendt.
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover 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 vedtaksom innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7. Innkalling til sameiermøte - sameiernes møterett

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

Det ordinære sameiermøte skal minimum behandle:

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

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal kunne meddeles sameierne elektronisk via e-mail, for ordinære sameiermøter med minst 2 ukers frist.

Styret henvender seg til sameierne elektronisk via meldinger. Sameiere kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon ved å sende melding til forretningsfører eller styret. (Jmfr lov om

eierseksjoner §6a).

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 minst tre og inntil fem medlemmer, hvorav en styreleder, en nestleder og inntil tre styremedlemmer. Det velges ingen varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styreleder og medlemmer kan kun velges blant fysisk fastboende seksjonseiere.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

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

Styremedlem velges for to år av gangen. Gjenvalg kan skje.

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, tillatelse å treffe alle beslutninger 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. Valgkomite

Valgkomite består av to valgte, fysisk fastboende seksjonseiere. Valgkomiteens medlemmer skal velges på årsmøtet ved vanlig flertall, og velges for to år. Styret skal i god tid før årsmøte informere skriftlig, til valgkomiteen, - om styrets utfordringer og det kompetansebehovet som er nødvendig, for å kunne ivareta sameiets verdier på betryggende måte. Valgkomiteen gjør sin selvstendige vurdering basert på behov og tilgjengelige kandidater.

Dersom valgkomiteen ikke finner aktuelle kandidater til styret, så kan styret foreta rekruttering av eksterne styremedlemmer med relevant kompetanse innenfor styrehonorarets rammer.

11. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, 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.

12. 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.

13. 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. Det er for sameiet utarbeidet husordensregler som omfatter generelle spesifiseringer i ft. bruk.

14. 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.

15. Mislighold

Dersom sameier til tross forskriftelig 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.

16. Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av [01.07.2021](#)

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET VESTSIDEN 1 ORG. NR. 993 401 129

Vedtatt av sameiermøtet 13.april 2010
Siste endring i sameiermøte 26.03.2025

1. Om sameiet - formål

Sameiets navn er Vestsiden 1.

Sameiet er eier av gnr. 162 bnr. 4 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 195 seksjoner, hvorav 115 boligseksjoner (hoveddel) og 80 næringsseksjoner (p-plasser). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og en bod (tilleggsdeler). Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i hoveddel og tilleggsdel, er å anse som sameiets fellesareal.

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

2. Rettslig rådighet

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

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

Den enkelte sameier råder som en eier over sin boligseksjon, med mindre annet fremgår av eierseksjonsloven eller disse vedtekter. Sameier har ikke rett til å selge biloppstillingsplass i parkeringsanlegg 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 parkeringsanlegg og/eller bod kan kun skje til andre sameiere.

Sameier har ikke rett til å selge eller leie ut biloppstillingsplass i parkeringsanlegg og/eller bod til andre enn seksjonseiere.

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 flereseksjoner, og to eller flere seksjoner kan slås sammen.

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

De øvrige sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven §25.

3. Faktisk rådighet

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

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av boligseksjonen 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 bestemt deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken. Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde boligseksjonen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår ulempe for de andre sameierne.

Dersom en skade i boenhet er forårsaket av mangel på vedlikehold, hindring av tilsyn eller uaktsomhet kan styret kreve sameier for forsikringens egenandel.

Alt indre vedlikehold av boligseksjonen, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i boligseksjonen, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger i boligseksjonen, vindusglass, utvendige deler av boligseksjonens vinduskarmer, dører, vindusrammer og inngangsdør(er). I tillegg gjelder vedlikeholdsplikten terrassens innvendige komponenter, som gulv, tak og vegger. Terrassens utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar.

Ettermontert sol og vindavskjerming er den enkelte seksjoneiers ansvar å vedlikeholde. Eventuelle følgeskader på fasader eller andre bygningsdeler som følge av feil vedlikehold eller montasje, blir tilbakeført til seksjonseier.

Vedlikehold av utvendig og innvendig fellesareal og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning fra styret, 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. Hvis det søkes om endringer av en ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte for avgjørelse.

5. Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til boligseksjonene. Dette bl.a. utgifter til felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorarer til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, sameiets forsikringer etc. Oppregningen er ikke fullstendig

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

Unntaket i punktet over vedr. felleskostnader: Utgifter til vedlikehold av boligseksjonens ventilasjon- og gulvvarme/radiatorsystem dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Styret skal årlig utarbeide et 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).

I tillegg til fellesutgiftene nevnt over trekkes et åkontobeløp for fjernvarme som den enkelte seksjonen forbruker. Oppgjør av forbruket skjer 2 gg pr år. Skagerak varme har satt ut dette oppdraget ft til Techem. I tillegg vil de seksjonene som har gasstilkobling og ikke har plumbert uttak, få et månedlig åkontobeløp trukket, tilsvarende gjennomsnittlig årsforbruk delt på 12. Avregning av gassforbruk skjer etter inspeksjon og avlesning av faktisk forbruk.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler

forskuddsvis hver måned til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av styret, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Endelig avregning foretas ved årets slutt med basis i årsregnskapet.

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

6. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Hver boligseksjon har en stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blankestemmer 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 annetformål eller omvendt.
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover 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 vedtaksom innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7. Innkalling til sameiermøte - sameiernes møterett

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

Det ordinære sameiermøte skal minimum behandle:

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

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal kunne meddeles sameierne elektronisk via e-mail, for ordinære sameiermøter med minst 2 ukers frist.

Styret henvender seg til sameierne elektronisk via meldinger. Sameiere kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon ved å sende melding til forretningsfører eller styret. (Jmfr lov om eierseksjoner §6a).

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 minst tre og inntil fem medlemmer, hvorav en styreleder, en nestleder og inntil tre styremedlemmer. Det velges ingen varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styreleder og medlemmer kan kun velges blant fysisk fastboende seksjonseiere.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

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

Styremedlem velges for to år av gangen. Gjenvalg kan skje.

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, tillatelse å treffe alle beslutninger 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. Valgkomite

Valgkomite består av to valgte, fysisk fastboende seksjonseiere. Valgkomiteens medlemmer skal velges på årsmøtet ved vanlig flertall, og velges for to år. Styret skal i god tid før årsmøte informere skriftlig, til valgkomiteen, - om styrets utfordringer og det kompetansebehovet som er nødvendig, for å kunne ivareta sameiets verdier på betryggende måte. Valgkomiteen gjør sin selvstendige vurdering basert på behov og tilgjengelige kandidater.

Dersom valgkomiteen ikke finner aktuelle kandidater til styret, så kan styret foreta rekruttering av eksterne styremedlemmer med relevant kompetanse innenfor styrehonorarets rammer.

11. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, 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.

12. 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.

13. 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. Det er for sameiet utarbeidet husordensregler som omfatter generelle spesifiseringer i ft. bruk.

14. 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.

15. 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.

16. Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av [01.07.2021](#)

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET VESTSIDEN 1

Organisasjonsnummer: 993401129

Møtet ble avholdt 26. mars kl. 19:00, Sjøstua, Husvik og Nes vel.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ketil Asplin er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Boligseksjoner 38 stk.

✓ Næringsseksjoner 31 stk.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Nina Stenbakk foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.

✓ Vedtatt. Andreas Evensen ble foreslått til protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 49 165,- til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 275 000,-

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring pkt. 1, tredje setning

Sameiet må gjøre endringer og presiseringer i vedtektene for å sikre at opplysningene om sameiets seksjoner samsvarer med Statens Kartverk. De foreslåtte endringene vil klargjøre og justere vedtektene i tråd med opprinnelig intensjon.

Forslag til endringer i vedtektene

Endring av Vedtekter - Punkt 1, tredje setning:

Gjeldende setning:

Sameiet består av 115 eierseksjoner som alle er boligseksjoner (hoveddelen). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og en bod (tilleggsdeler). I parkeringsanleggene er det til sammen 80 ekstra parkeringsplasser (næringsdel).

Forslag til ny setning:

Sameiet består av 195 seksjoner, hvorav 115 boligseksjoner (hoveddel) og 80 næringsseksjoner (p-plasser). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og en bod (tilleggsdeler).

Styrets innstilling

Styret gir sin tilslutning

Forslag til vedtak:

Forslag til ny setning: Sameiet består av 195 seksjoner, hvorav 115 boligseksjoner (hoveddel) og 80 næringsseksjoner (p-plasser). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg og en bod (tilleggsdeler).

✓ Vedtatt.

8. Vedtektsendring, pkt. 6, andre setning

Per nå har hver seksjon, bolig og næring, en stemme i årsmøte, slik som setningen i vedtektene står nå. Ved å endre fra seksjon til boligseksjon, vil 80 næringsseksjoner "miste" sin stemme, noe som er i tråd med den

opprinnelige intensjonen fra utbygger. Det er således tale om en nødvendig og korrekt presisering/justering av vedtektene på dette punktet. Saken krever i forkant 100% samtykke fra seksjonseiere med tilknyttede næringsseksjoner.

Endring av Vedtekter - Punkt 6, andre setning

Gjeldende setning: Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Forslag til ny setning: Hver boligseksjon har en stemme i sameiermøte.

Styrets innstilling

Styret har jobbet for å få samtlige eiere av næringseiedommer til å si seg stemme, og mangler pt nå kun én for at saken kan stemmes frem i årsmøte. Styret sammen med Obos kan dokumentere tilslutning fra næringseierne. Styret gir sin tilslutning.

Forslag til vedtak:

Forslag til ny setning: Hver boligseksjon har en stemme i sameiermøte.

✓ Vedtatt.

9. Endring av husordensreglene - avkjøling av boligseksjon

Husordensreglene skal sørge for enhetlig behandling og sikre verdier i sameiet.

For avkjøling så har flere løsninger vært diskutert i styret. Vi har kommet til at det pga fare for støy, krav til fasade, og krevende miljø så er "varmepumpe-løsning med utvendig konvektor ikke hensiktsmessig" i vårt sameie. Hensikten med endringen under er å hindre ulike kreative installasjoner som potensielt kan gi sameiet betydelige kostnader og verditap. Eventuelle monterte løsninger må fjernes da disse ikke er omsøkt.

Styret fremmer forslag om følgende endringer av husordensreglene i nytt pkt 6.

6. Avkjøling av boligseksjon

For avkjøling av boligseksjon kan det velges blant følgende løsninger. For større seksjoner med ventilasjonsanlegg i bod, så kan en kjøledel monteres i tilknytning til eksisterende anlegget. For mindre seksjoner så anbefales bruk av mobile AC-anlegg.

Det er ikke tillat å montere varmepumpe eller AC-aggregat i tilknytning til seksjonen.

For øvrig henvises det til veiledning om løsningen på Vibbo.

Styrets innstilling

Nytt pkt 6 i husordensreglene om avkjøling av boligseksjonen godkjennes.

Forslag til vedtak:

Nytt pkt 6 i husordensreglene om avkjøling av boligseksjonen godkjennes.

✓ Vedtatt.

10. Valg til styreverk

Følgende styremedlemmer er på valg:

Ketil Asplin, Tømm-Erik Johannessen, Rune Johansen.

Valgkomiteen har vært i kontakt alle tre som er innstilt på gjenvalg. Imidlertid med en merknad: På grunn av jobbsituasjon ønsker Ketil kun gjenvalg for ett år. Fordelen med dette er at styreleder og nestleder ikke trer av samme år.

Hege Wilsbech ønsker å tre ut av styret, ett år før tiden. Styret vil for kommende periode bestå av fire medlemmer.

Valgkomiteen innstiller herved følgende kandidater:

Forutsatt at årsmøte kan fravike vedtekterne som sier at styremedlemmene velges for to år innstilles følgende kandidater:

Styreformann Ketil Asplin, V5 - Velges for 1 år

Nestleder Tomm-Erik Johannessen, V4 - Velges for 2 år

Styremedlem Rune Johansen, V6 - Velges for 2 år

Valgkomiteen mottok ingen andre kandidater til disse vervene .

Vi ber årsmøtet om å ta valgkomiteens innstilling til følge.

Innstilling

Styreverv

Styret mener fravikelsen fra vedtektene gir utelukkende fordeler mht kontinuitet i ledervervet for de neste årene, og slutter seg til valgkomiteens innstilling for styrevervene.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ketil Asplin

Følgende stilte til valg:

Ketil Asplin

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tomm-Erik Johannessen

Rune Johansen

Følgende stilte til valg:

Tomm-Erik Johannessen

Rune Johansen

11. Valg til valgkomite

Fremmet av: Valgkomiteen

Det er gledelig at vi nå får to nye medlemmer i valgkomiteen og at vi bryter med dette prinsippet at styremedlemmer automatisk går inn i valgkomiteen. Dette er i tråd med vedtekstendringen fra 2023.

Vi tenker at valgkomiteen bør bestå av kompetente personer som vet hva styrearbeidet består i og vet styrets utfordringer på kort og lang sikt. Valgkomiteen har dermed de beste forutsetningene til å rekruttere nye kandidater til dette givende og viktige arbeidet for sameiet beste.

Valgkomité frem til 2026:

- Valgkomitémedlem, Britt Svartdal - Velges for 1 år
- Valgkomitémedlem, Elisabeth Borlaug - Velges for 2 år
- Valgkomitémedlem, Håkon Thoresen - Velges for 2 år

Vi ber årsmøtet om å ta valgkomiteens innstilling til følge.

Vennlig hilsen

Britt Svartdal og Rune Larsen

Styrets innstilling

Styret mener fravikelsen fra vedtektene gir utelukkende fordeler mht kontinuitet i ledervervet for de neste årene, og slutter seg til valgkomiteens innstilling for styrevervene.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling godkjennes

Vedtatt. Følgende ble valgt til valgkomite

- ✓ Britt Svartdal
- ✓ Elisabeth Borlaug
- ✓ Håkon Thoresen

Protokollen signert av

Møteleder

Navn: Kjetil Asplin/s/

Protokollfører

Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollvitne

Navn: Andreas Evensen/s/

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Siri Kjendseth
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: Siri.Kjendseth@privatmegleren.no

Deres ref.: 13250174 . Vår ref.: 2186-1-114

Dato: 15.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Vestsiden 1
Organisasjonsnr: 993401129
Seksjonseier: Jensen, Oddvar
Medeier:
Leilighetsnummer: 114
Adresse: Jarlsøveien 61 C, 3124 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 114
Gnr. 162
Bnr. 4

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer.
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Næringsseksjon nr. 116 - 195 er privateid. Dersom p-plass skifter eier, plikter selger/megler å sende eierskiftebrev til forretningsfører. Administrasjonskostnader påløper etter gjeldende prislister.
Fjernvarme, med månedlig akonto betaling. Det avleses og avregnes av Techem i desember og juni, og belastes den enkelte på felleskostnadene i april og oktober. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS, det avregnes og faktureres ved neste avregning. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Gass uttak i enkelte seksjoner, forbruk avregnes den enkelte på høsten. Service på gassanlegget fordeles, også på de som har uttak men ikke bruker gass. Telenor leverer tv/internett

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 696,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme a-konto	932,00	1 326,00 fra 01.10.2025
Ventilasjon service	145,00	
Gassanlegg peis	66,00	
Felleskostnad	4 093,00	
Gassanlegg service	76,00	
Medieprodukter	384,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	350,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 769,-
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 Nina Anete Stenbakk pr. e-post: nina.stenbakk@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ketil Asplin, e-post: vestsiden-1@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.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0182 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 3542101/24551573
Bestilling: C3 2024-08-01 (5) 112

Dato
01.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
954376	200	25.11.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	162	4	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Begjæring¹⁾ om
☒ **oppdeling i eierseksjoner**
☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn Jarlsø Eiendom AS	
Adresse Postboks 2155	
Postnr. 3103	Poststed TØNSBERG
Underorganisasjonsnr./Ledselsnr. 971127767	Ref.nr. 94106001

Plass for tinglysningsstempel


 Doknr. 954376 Tinglyst: 25.11.2008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr. 704	Kommunens navn TØNSBERG	Gnr. 162	Bnr. 4	Festestr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Ledselsnr. Org.nr. (11 9 siffer) ²⁾ 971127767	Navn JARLSØ EIENDOM AS	Idetall/andel ³⁾

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-eggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-eggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-eggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-eggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								= nevner:							

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva enringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
 eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
 eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen
 eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å
 skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
 vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
 egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
 eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
 eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

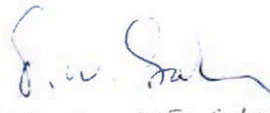
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft
 På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sied. dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameieandelen reduseres)
18.08.2024 28/10 25		
 TERJE WESSEL SOLUND		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
 eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Betaling er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |

162 4

kommune

Dato

Stempel og underskrift

5/11-08


Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameieinnehavers samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

VESTSIDEN JARLSØ
SEKSJONERINGSOVERSIKT
GNR 162 BNR 4 - TØNSBERG KOMMUNE

Snr.	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
1	Bolig	140	B
2	Bolig	124	B
3	Bolig	110	B
4	Bolig	126	B
5	Bolig	153	B
6	Bolig	124	B
7	Bolig	124	B
8	Bolig	126	B
9	Bolig	162	B
10	Bolig	81	B
11	Bolig	81	B
12	Bolig	138	B
13	Bolig	126	B
14	Bolig	112	B
15	Bolig	99	B
16	Bolig	110	B
17	Bolig	110	B
18	Bolig	97	B
19	Bolig	110	B
20	Bolig	126	B
21	Bolig	126	B
22	Bolig	126	B
23	Bolig	126	B
24	Bolig	97	B
25	Bolig	124	B
26	Bolig	97	B
27	Bolig	124	B
28	Bolig	126	B
29	Bolig	141	B
30	Bolig	154	B
31	Bolig	154	B
32	Bolig	113	B
33	Bolig	113	B
34	Bolig	84	B
35	Bolig	84	B
36	Bolig	144	B
37	Bolig	123	B
38	Bolig	118	B
39	Bolig	118	B
40	Bolig	123	B
41	Bolig	143	B
42	Bolig	125	B
43	Bolig	109	B
44	Bolig	109	B
45	Bolig	125	B
46	Bolig	143	B
47	Bolig	163	B
48	Bolig	163	B
49	Bolig	130	B
50	Bolig	119	B
51	Bolig	119	B
52	Bolig	130	B
53	Bolig	130	B
54	Bolig	62	B
55	Bolig	119	B
56	Bolig	119	B
57	Bolig	62	B
58	Bolig	130	B

Snr.	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
59	Bolig	123	B
60	Bolig	62	B
61	Bolig	119	B
62	Bolig	119	B
63	Bolig	62	B
64	Bolig	123	B
65	Bolig	136	B
66	Bolig	124	B
67	Bolig	124	B
68	Bolig	136	B
69	Bolig	130	B
70	Bolig	115	B
71	Bolig	115	B
72	Bolig	115	B
73	Bolig	115	B
74	Bolig	161	B
75	Bolig	130	B
76	Bolig	62	B
77	Bolig	115	B
78	Bolig	115	B
79	Bolig	62	B
80	Bolig	115	B
81	Bolig	115	B
82	Bolig	62	B
83	Bolig	161	B
84	Bolig	123	B
85	Bolig	62	B
86	Bolig	115	B
87	Bolig	115	B
88	Bolig	62	B
89	Bolig	115	B
90	Bolig	115	B
91	Bolig	62	B
92	Bolig	154	B
93	Bolig	136	B
94	Bolig	140	B
95	Bolig	163	B
96	Bolig	285	B
97	Bolig	127	B
98	Bolig	125	B
99	Bolig	65	B
100	Bolig	125	B
101	Bolig	125	B
102	Bolig	65	B
103	Bolig	148	B
104	Bolig	129	B
105	Bolig	53	B
106	Bolig	68	B
107	Bolig	64	B
108	Bolig	142	B
109	Bolig	125	B
110	Bolig	65	B
111	Bolig	163	B
112	Bolig	181	B
113	Bolig	135	B
114	Bolig	130	B
115	Bolig	142	B

Onk

Snr.	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
116	Næring	1	
117	Næring	1	
118	Næring	1	
119	Næring	1	
120	Næring	1	
121	Næring	1	
122	Næring	1	
123	Næring	1	
124	Næring	1	
125	Næring	1	
126	Næring	1	
127	Næring	1	
128	Næring	1	
129	Næring	1	
130	Næring	1	
131	Næring	1	
132	Næring	1	
133	Næring	1	
134	Næring	1	
135	Næring	1	
136	Næring	1	
137	Næring	1	
138	Næring	1	
139	Næring	1	
140	Næring	1	
141	Næring	1	
142	Næring	1	
143	Næring	1	
144	Næring	1	
145	Næring	1	
146	Næring	1	
147	Næring	1	
148	Næring	1	
149	Næring	1	
150	Næring	1	
151	Næring	1	
152	Næring	1	
153	Næring	1	
154	Næring	1	
155	Næring	1	
156	Næring	1	
157	Næring	1	
158	Næring	1	
159	Næring	1	
160	Næring	1	
161	Næring	1	
162	Næring	1	
163	Næring	1	
164	Næring	1	
165	Næring	1	
166	Næring	1	
167	Næring	1	
168	Næring	1	
169	Næring	1	
170	Næring	1	
171	Næring	1	
172	Næring	1	
173	Næring	1	

Snr.	Formål	Brøk	Tilleggs-areal
174	Næring	1	
175	Næring	1	
176	Næring	1	
177	Næring	1	
178	Næring	1	
179	Næring	1	
180	Næring	1	
181	Næring	1	
182	Næring	1	
183	Næring	1	
184	Næring	1	
185	Næring	1	
186	Næring	1	
187	Næring	1	
188	Næring	1	
189	Næring	1	
190	Næring	1	
191	Næring	1	
192	Næring	1	
193	Næring	1	
194	Næring	1	
195	Næring	1	
Sum teller		13714	
Sun nevner		13714	





Brønnøysundregistrene

Foretaksopplysninger

Organisasjonsnr: 971 127 767
Navn/foretaksnavn: JARLSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Anton Jensensgate 13
3125 TØNSBERG

Brønnøysundregistrene
28.10.2008

Full kopi lastet ned

Full kopi lastet ned

Organisasjons- nummer:	Adresser:	Telefoner:	Andre tjenester:
974 760 673	Post 8910 Brønnøysund E-post firmapost@brreg.no Internett http://www.brreg.no	Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05	Reservasjon mot reklame 75 00 75 03 SMS motorvognheftelser Send REGNR registreringsnr. til 2121

Organisasjonsnummer: 971 127 767 Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 31.08.1994 Registrert i Foretaksregisteret: 23.09.1994

Foretaksnavn: JARLSØ EIENDOM AS

Forretningsadresse: Anton Jensensgate 13
3125 TØNSBERG

Kommune: 0704 TØNSBERG

Land: Norge

Postadresse: Postboks 2155 Postterminalen
3103 TØNSBERG

Aksjekapital NOK: 4.000.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt

Daglig leder/ adm.direktør:
Tore Wessel Solum

Styre:

Styrets leder:
Knut Hermann Hernæs
Dahls Vei 11
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Styremedlem:
Inger Margareth Solum
Tore Wessel Solum
Lisa Merete Røgeberg

Signatur:
Styrets medlemmer hver for seg.

Revisor:

Revisornummer 988 041 378 Godkjent
REVISJONSFIRMAET HOTVEDT & CO AS revisjonsselskap
Øvre Langgate 27
3101 TØNSBERG

Vedtektsfestet formål:
Eie, drive og utvikle eiendommen Jarlsø i Tønsberg kommune.

TROND HOLSVIK

TROND HOLSVIK

DnB NOR

Rett kopi bekreftes

,B

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Vår ref.: 94106001

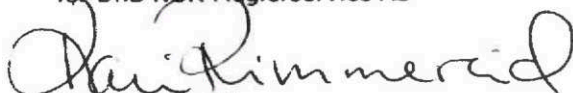
Deres ref:

Dato: 20. november 2008

SAMTYKKE TIL TINGLYSING I GNR. 162, BNR. 4 I TØNSBERG KOMMUNE

Det gis med dette samtykke til seksjonering i ovennevnte eiendom.

Vedlagt følger fullmakt og firmaattest på vegne av DnB NOR Eiendom AS.

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Meglerservice ASKarl Rimmereid
Prosjektoppgjør

Direkte telefon: 24 04 59 33

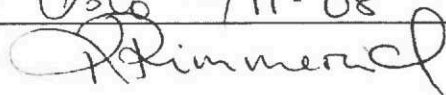
Vedlegg

PÅ VEGNE AV DnB NOR EIENDOM SAMTYKKER VI I TINGLYSING AV VEDLAGTE DOKUMENTER NEVNT I DETTE BREV

Sted/dato:

Oslo 20/11-08

signatur



FULLMAKT

Kari Rimmereid, fnr 070852 gis med dette fullmakt til på vegne av DnB NOR Eiendom AS å tinglyse skjøte, panterettsdokumenter og seksjoneringsbegjæringer hvor DnB NOR Eiendom AS har tinglyst urådighetserklæring eller panterettsdokumenter med urådighetserklæring, samt avlyse eller transportere urådighetserklæring, eller nedkvittere, avlyse eller transportere panterettsdokumenter utstedt av DnB NOR Eiendom AS

I tillegg gis fullmakt til å påtegne transport på adkomstdokumenter hvor DnB NOR Eiendom AS har fullmakt til å påtegne transporten på vegne av selger.

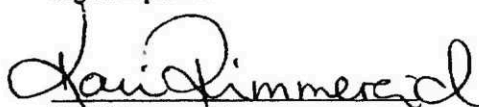
Fullmakten gjelder inntil den blir tilbakekalt.

Oslo, den 4/4-2005

p.p. DnB NOR Eiendom AS


Norleiv Arne Pedersen
Fagsjef

Signaturprøve:

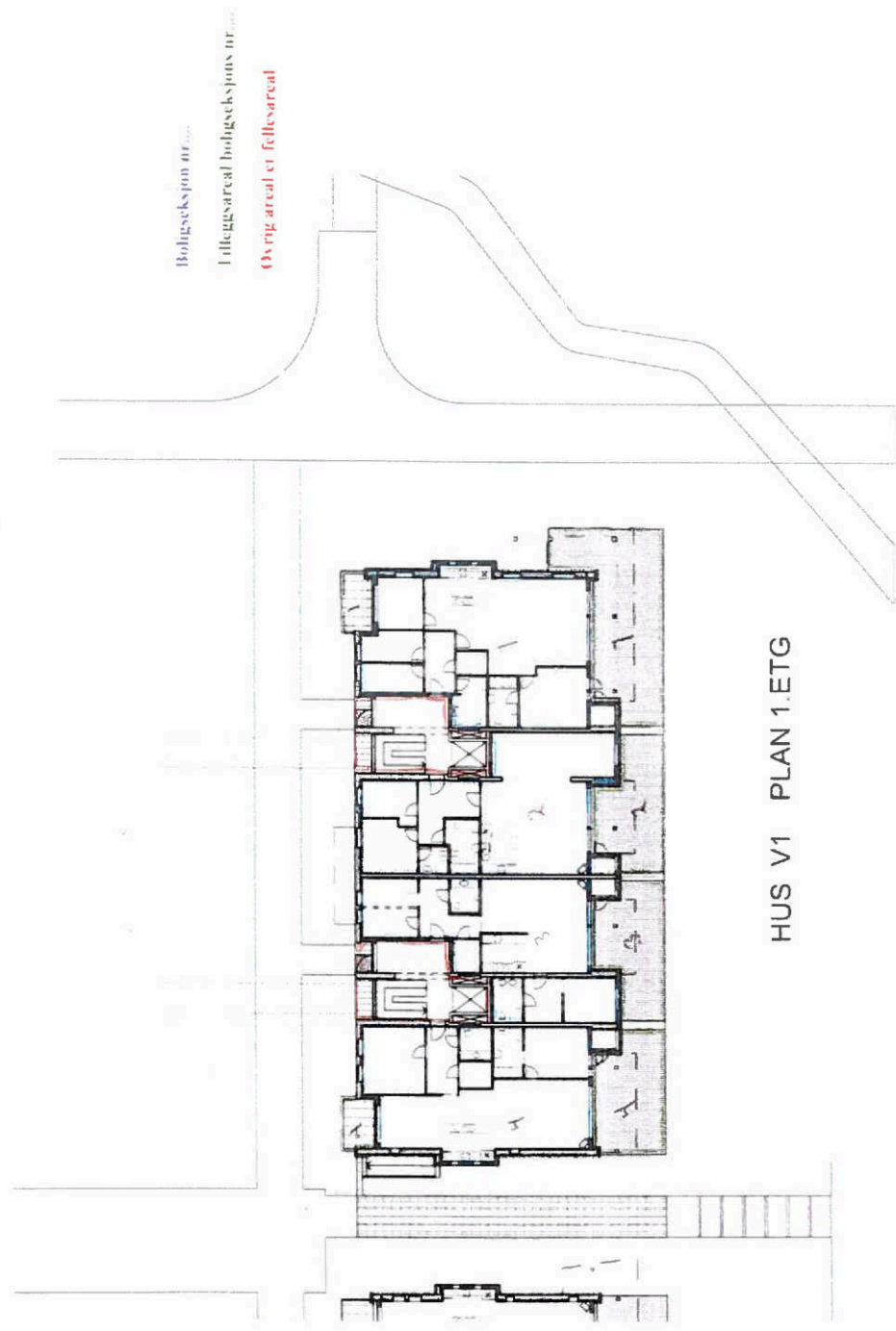

Kari Rimmereid

Fullmakten gjelder fortsatt
Rett kopi bekreftes.

Oslo 10/07-07 3/10-07
19/11-08
 BRTT GJERMUNDSHAUG
VNEF


Britt Gjermundshaug
Faglig leder
DnB NOR Meglerservice AS







Boligsjikt nr. 1
Tilleggsareal boligsjikt nr. 1
Dyng areal **et fellesareal**

HUS V1 PLAN 2.ETG



Boligsjeksjon nr. ...
Tilleggsareal boligsjeksjons nr. ...
Ørig areal er fellesareal

HUS V1 PLAN 3.ETG



HUS V1 PLAN P-KJ

Etterleggsareal boligseksjon nr. 1
Sattingsseksjon nr. 1
Ørig areal et fellesareal



HUS V2 PLAN 1.ETG



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2008/954376/200
Uthentet 2024-08-01 10:14

Side 16 av 38



Boligseksjon nr...

Tilleggsareal boligseksjons nr...

Øvrig areal er fellesareal

HUS V2 PLAN 2 ETG

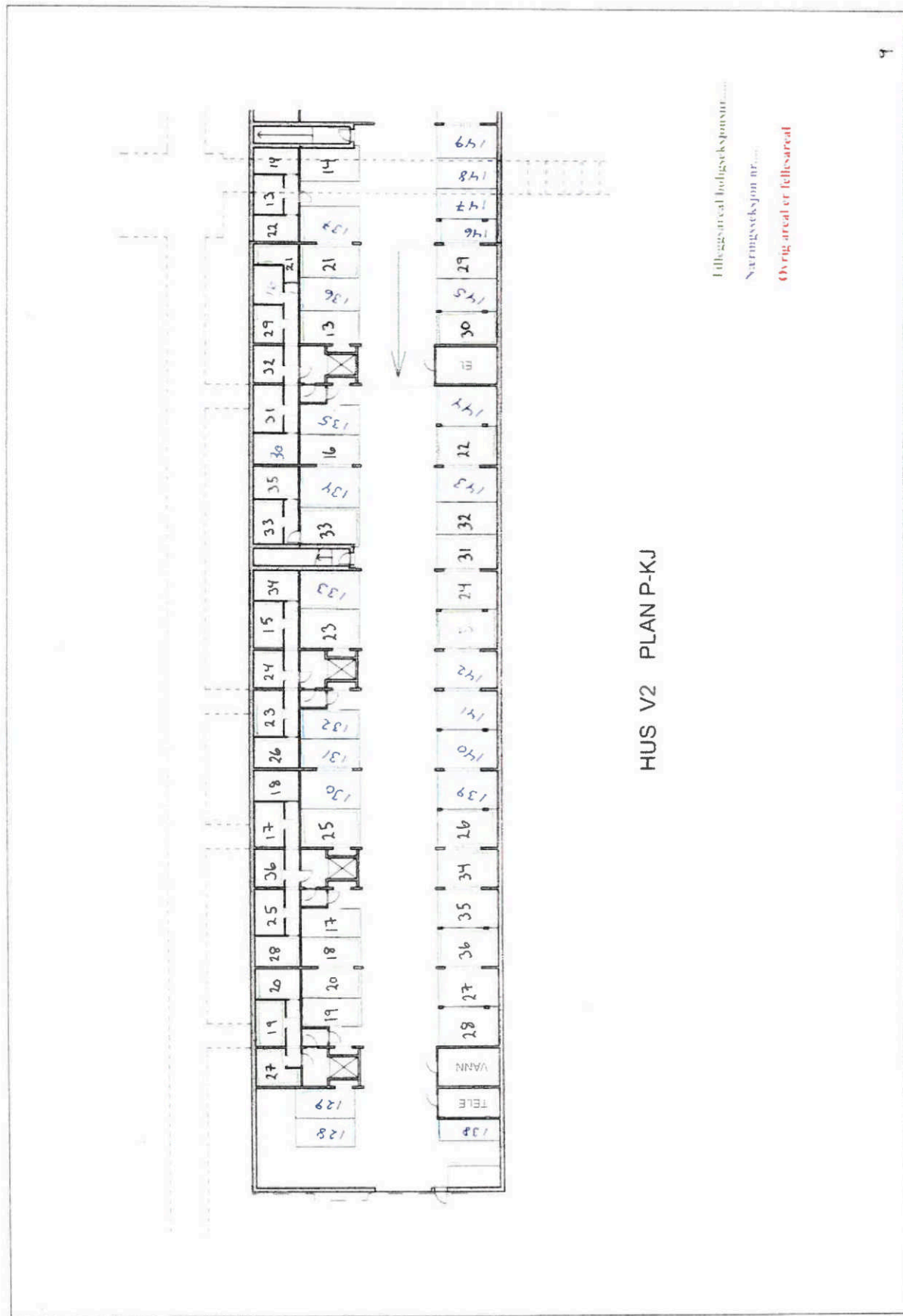


Boligseksjon nr.

Tilleggsareal boligseksjon nr.

Øvrig areal er fellesareal

HUS V2 PLAN 3.ETG





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2008/954376/200
Uthentet 2024-08-01 10:14

Side 19 av 38



Boligekspon nr.
Tilleggsareal boligekspon nr.
Oving areal er **6,85 areal**

HUS V3 PLAN 1.ETG



Boligsjøn nr. 100

Fullgittareal boligsjøn nr. 100

Org areal er fellesareal

HUS V3 PLAN 2.ETG



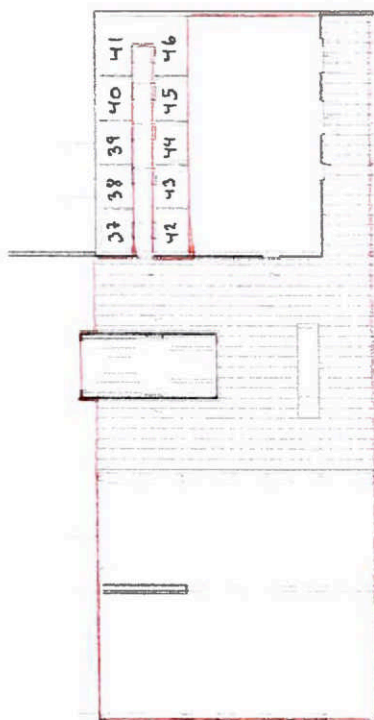
HUS V3 PLAN 3.ETG



Boligselskapet nr. 1
Tilleggsareal boligselskapet nr. 1
Øvrig areal er fellesareal

HUS V3 PLAN 4.ETG

14

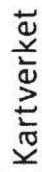


Tilleggsareal boligseksjonstilf...

Nærliggende areal...

Øvrig areal er fellesareal

HUS V3 PLAN U-ETG



Attestert kopi av dok.nr. 2008/954376/200
Uthentet 2024-08-01 10:14

Side 24 av 38

156	157	37	158	48	45	VANN EL
155	151	152	153	47	54	
48	47	46	45	44	43	
40	39	38	41	42	43	
39	40	41	42	43	44	
156	157	37	158	48	45	VANN EL

Illnesses and Injuries

Variations in ...

Over a real or complex

HUS V3 PLAN P-KJ



Boligsaksjon nr.
Tilleggsareal boligsaksjons nr.
Ovrig areal er fellesareal

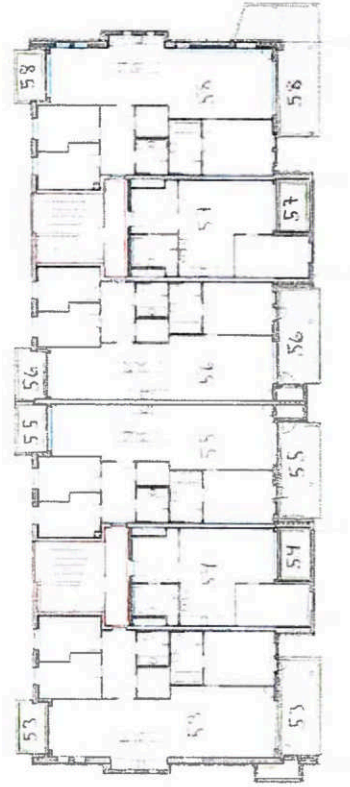
HUS V4 PLAN 1.ETG



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2008/954376/200
Uthentet 2024-08-01 10:14

Side 26 av 38



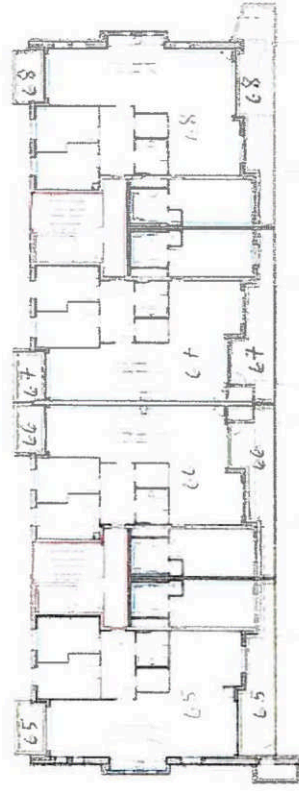
Boligseksjon nr. 100
Tilleggsareal boligseksjon nr. 100
Oving areal er fyllesareal

HUS V4 PLAN 2.ETG



Boligsjiktet nr. 100
Tilleggsareal boligsjiktet nr. 100
Gyng area er fellesareal

HUS V4 PLAN 3.ETG



Вот так же и в

Abstracted Indexing Services

Over area of folios area

HUS V4 PLAN 4.ETG



Fellegareal budseksjon nr. 1000

Næringseksjon nr. 1000

Dyrtig areal er fellesareal

HUS V4 PLAN P-KJ

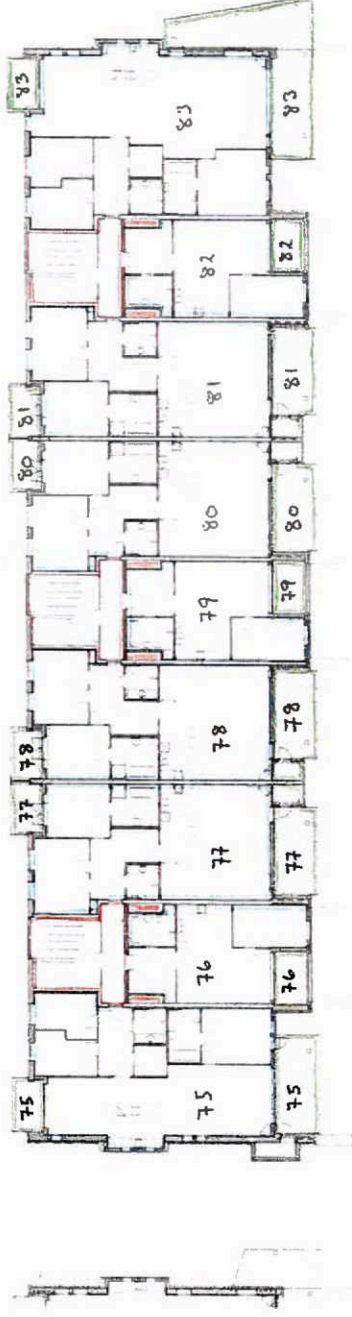


Boligsjeksjon nr.

Fullgessareal boligsjeksjons nr.

Ovrig areal er feltsareal

HUS V5 PLAN 1.ETG

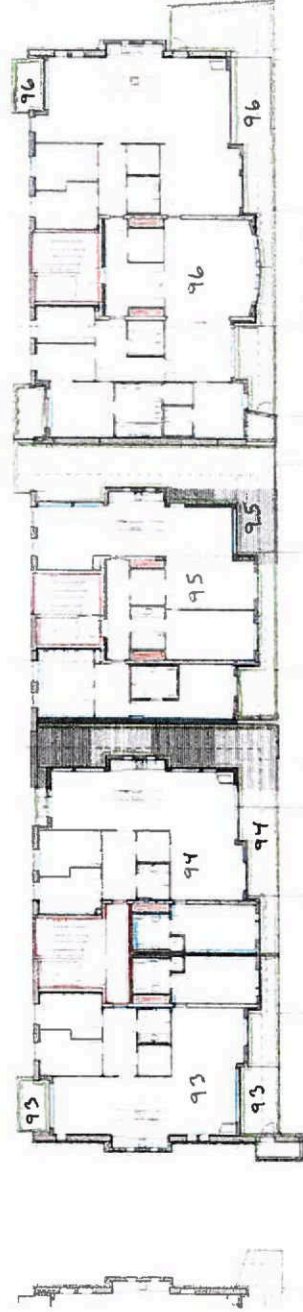


HUS V5 PLAN 2.ETG



Boligseksjon nr. 1
Tilleggsareal boligseksjons nr. 1
Overg. areal og fellesareal

HUS V5 PLAN 3.ETG



Budgsekspm m. e.

Fillegsareal budgsekspm m.

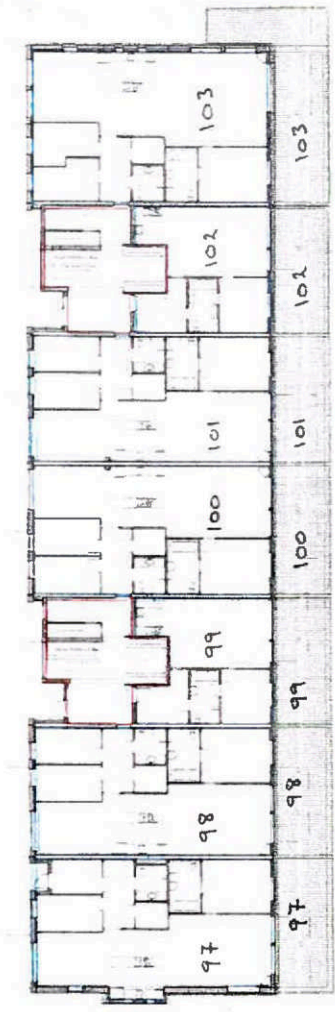
Ovrig areal er fellesareal

HUS V5 PLAN 4.ETG



HUS V5 PLAN P-KJ

Utleiesareal boligseksjonen
Samlingsseksjonen
Døring areal er fellesareal



HUS V6 PLAN 1.ETG

Boligsesjon nr. ...
Follegesareal boligsesjons nr. ...
Overg. areal er fellesareal



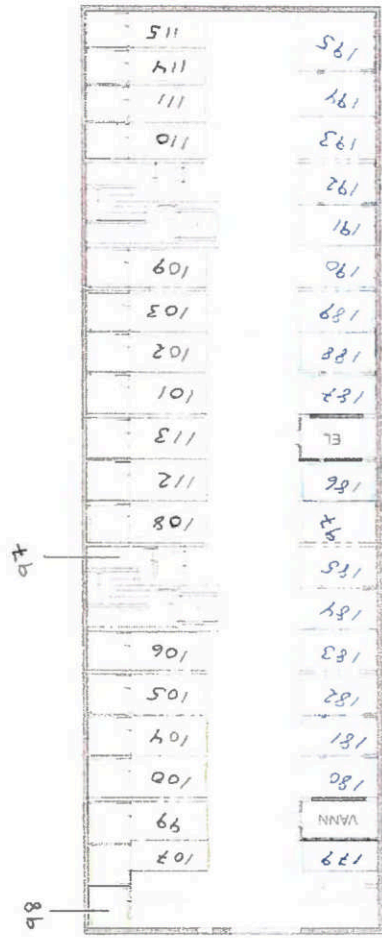
Boligsjekspont nr.
Tilleggsareal boligsjekspont nr.
Området er fellesareal

HUS V6 PLAN 2.ETG



Boligseksjon nr. ...
Follegssentral boligseksjon nr. ...
Ovrig areal er fellesareal

HUS V6 PLAN 3.ETG



HUS V6 PLAN P-KJ

Fyllingsareal budgjettskjema nr.

Næringsskole nr.

Dyng areal er fellesareal



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0182 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 3542100/24551568
Bestilling: C3 2024-08-01 (5) 110

Dato
01.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18559	200	9.1.2008	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	162	4	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Org nr 750 611 839
Tønsberg Kommune
3104 Tønsberg



ERKLÆRING

Eiendommen gbnr. 162/10 gis med dette rett til etablering/tilknytning og

vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over eiendommen gbnr. 162/9

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr. 162/10 og kan ikke

slettes uten samtykke fra kommunen.

Tønsberg, dato: 5/12-07

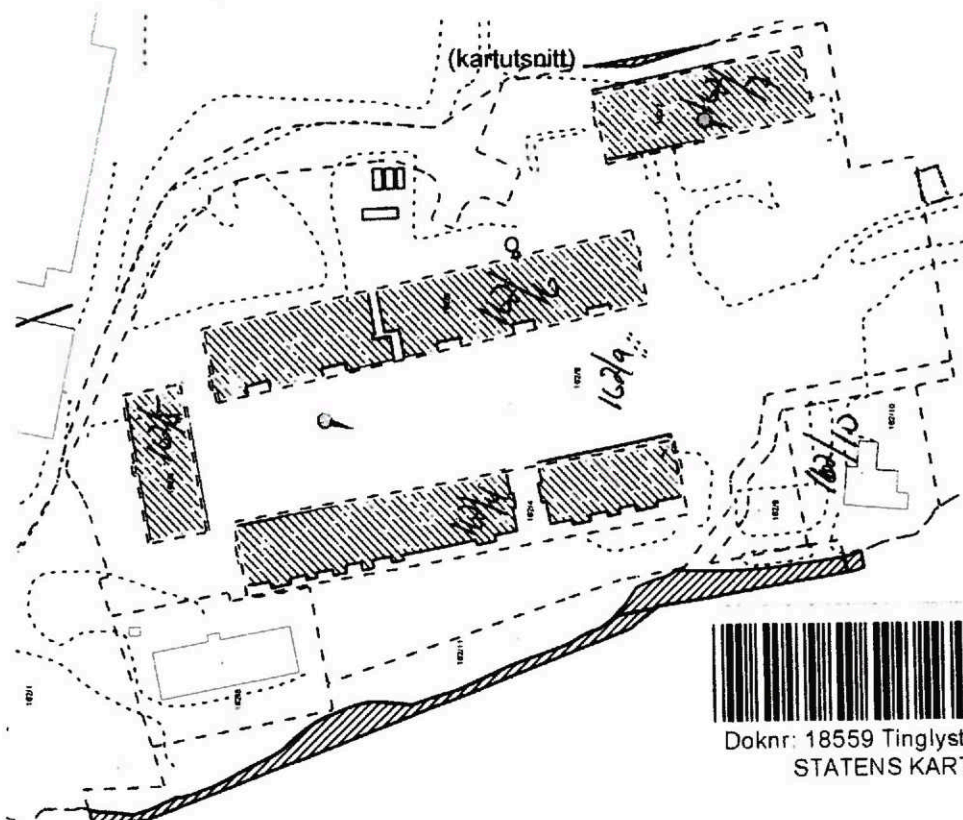
hinnalt Røgeberg

(hjemmelshaver/fester)

for Gardsø Eiendoms

S 00971127767

skal hefte i gbnr 162 bnr 9
iflg Egid Olavsen,
Tønsberg kommune



Doknr: 18559 Tinglyst: 09.01.2008
STATENS KARTVERK



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0182 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 3542099/24551563
Bestilling: C3 2024-08-01 (5) 114

Dato
01.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18544	200	9.1.2008	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	162	4	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Sign. P. Røgeberg
Tønsberg Kommune
3104 Tønsberg



ERKLÆRING

Eiendommen gbnr. *162/10*..... gis med dette veirett over eiendommen
gbnr. *162/9*.....

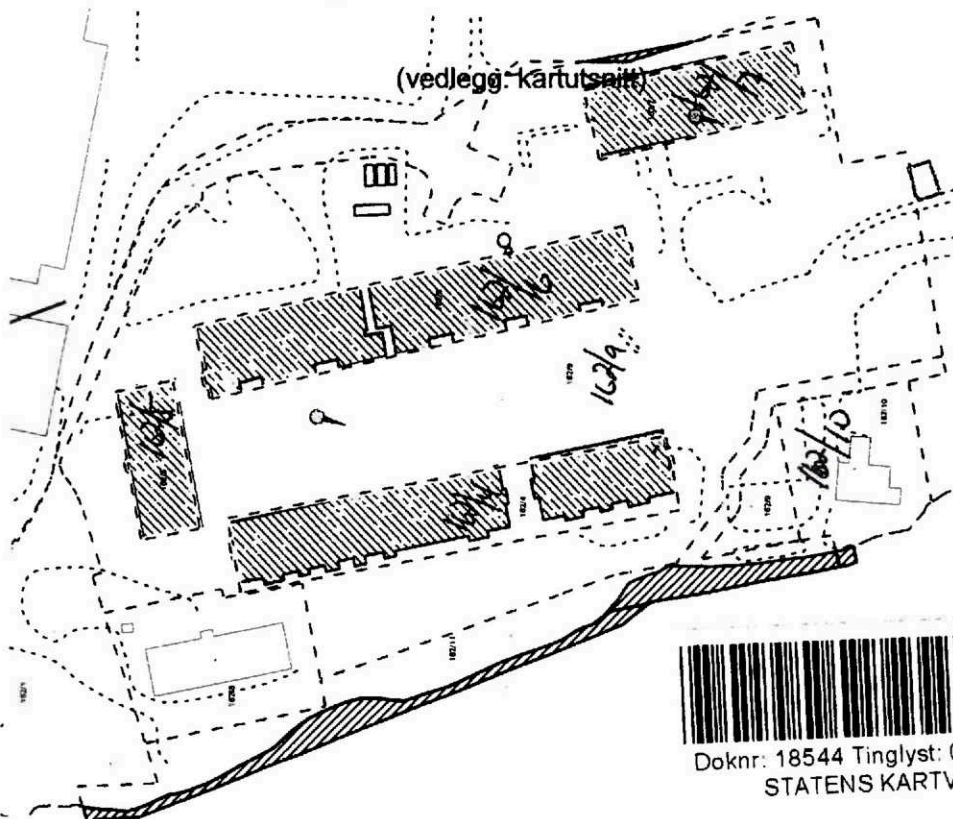
Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr. *162/10*..... og kan ikke
slettes uten samtykke fra kommunen.

Tønsberg, dato: *5/12-07*.....

[Signature]
TØNSBERG KOMMUNE
KONTOR FOR
KART, GATE OG
AVD. GEOGRAFI

hva M. Røgeberg
hjemmelshaver(e)
for *Jarløse Eiendoms*
500971127767

(vedlegg: kartutsnitt)



Doknr: 18544 Tinglyst: 09.01.2008
STATENS KARTVERK

*1 flg. S. il Olavsen,
Tinglysning Kommune skal
veiretten hefte i 162/9*





Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 11/3734
Arkiv: GBR-0162/0004, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 31.01.2011

Thomassen Arkitektkontor AS
Buerstranda 6

3234 SANDEFJORD



KOPI

Jarlsøveien 61 - 0162/0004 - Bygg V6 - Boligblokk med 19 leiligheter
Ferdigattest

Tiltakshaver:	Jarlsø Eiendom AS	Postboks 2155	3103	TØNSBERG	Gbnr: 0162/0007////
Søker:	Thomassen Arkitektkontor AS	Buerstranda 6	3234	SANDEFJORD	

Gbnr.	: 0162/0004
DFUB-sak	: 235/07
Jnr.	: 07/4053
Bygningsnr.	: 23882833
Arbeidets art	: Nybygg
Byggets art	: boligblokk 19 leiligheter

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR
OVENNEVNTE BYGGGEARBEID

Dorthe Dohrn Ellefsen
saksbehandler

Kopi til:
Jarlsø Eiendom AS Postboks 2155 3103 TØNSBERG

Postadresse:	Postboks 2410, 3104 Tønsberg	Telefon:	33 34 80 00	Bank:
Besøksadresse:	Halfdan Wilhelmsens Allé 1	Telefaks:	33 34 80 10	Org.nr.
E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Internett:	www.tonsberg.kommune.no	



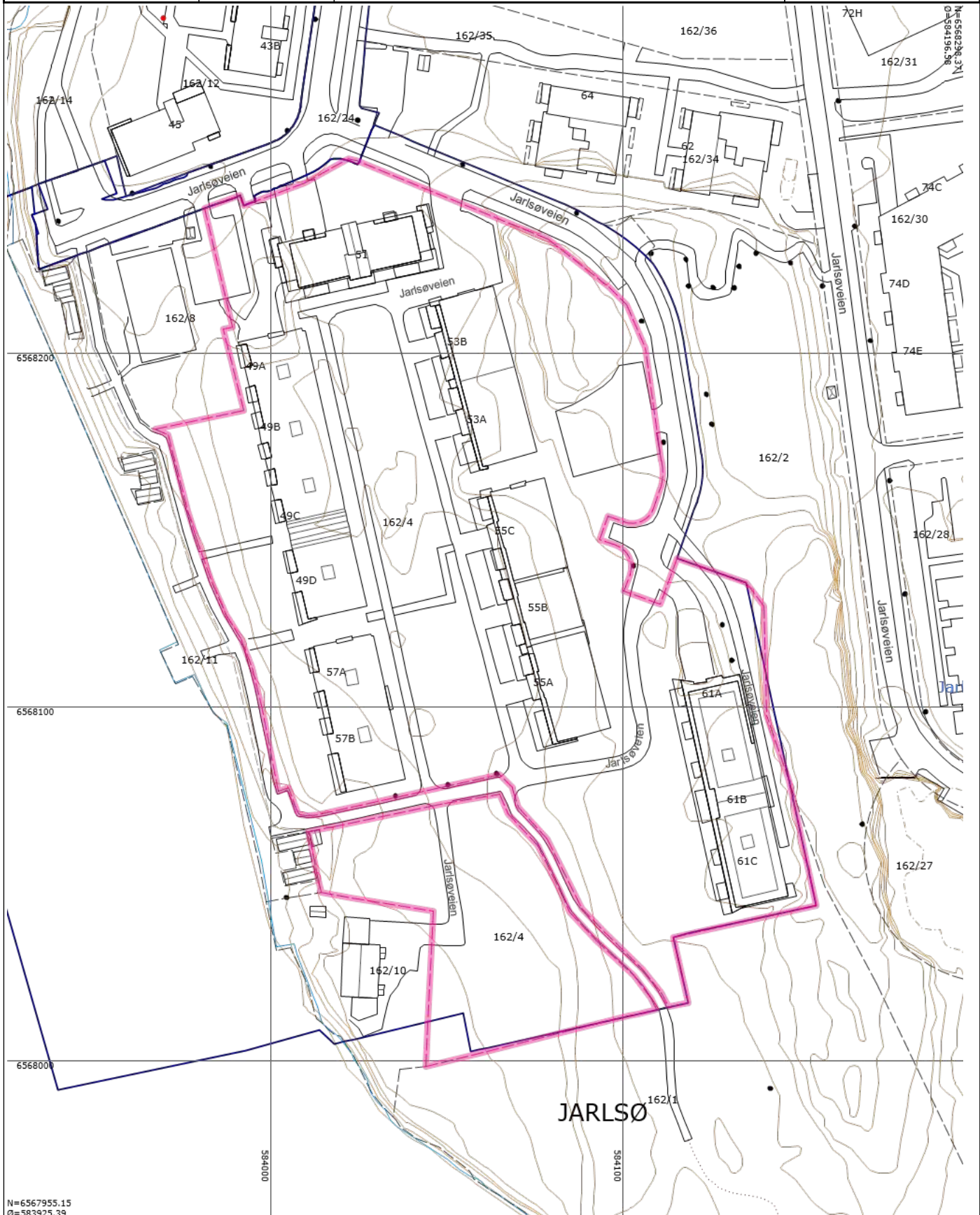
Tønsberg
kommune

Bebyggelsesplaner

Eiendom:	Gnr. 162	Bnr. 4	Fnr. 0	Snr. 114
Adresse:	Jarlsøveien 61C 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Vegsystem til Jarlsø			



Målestokk
1:1500



N=6567955.15
Ø=583925.39

JARLSØ

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.	A	Diverse
A	Vann	•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
•	Skap		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Forsenkningskurve
	Høydekurve				



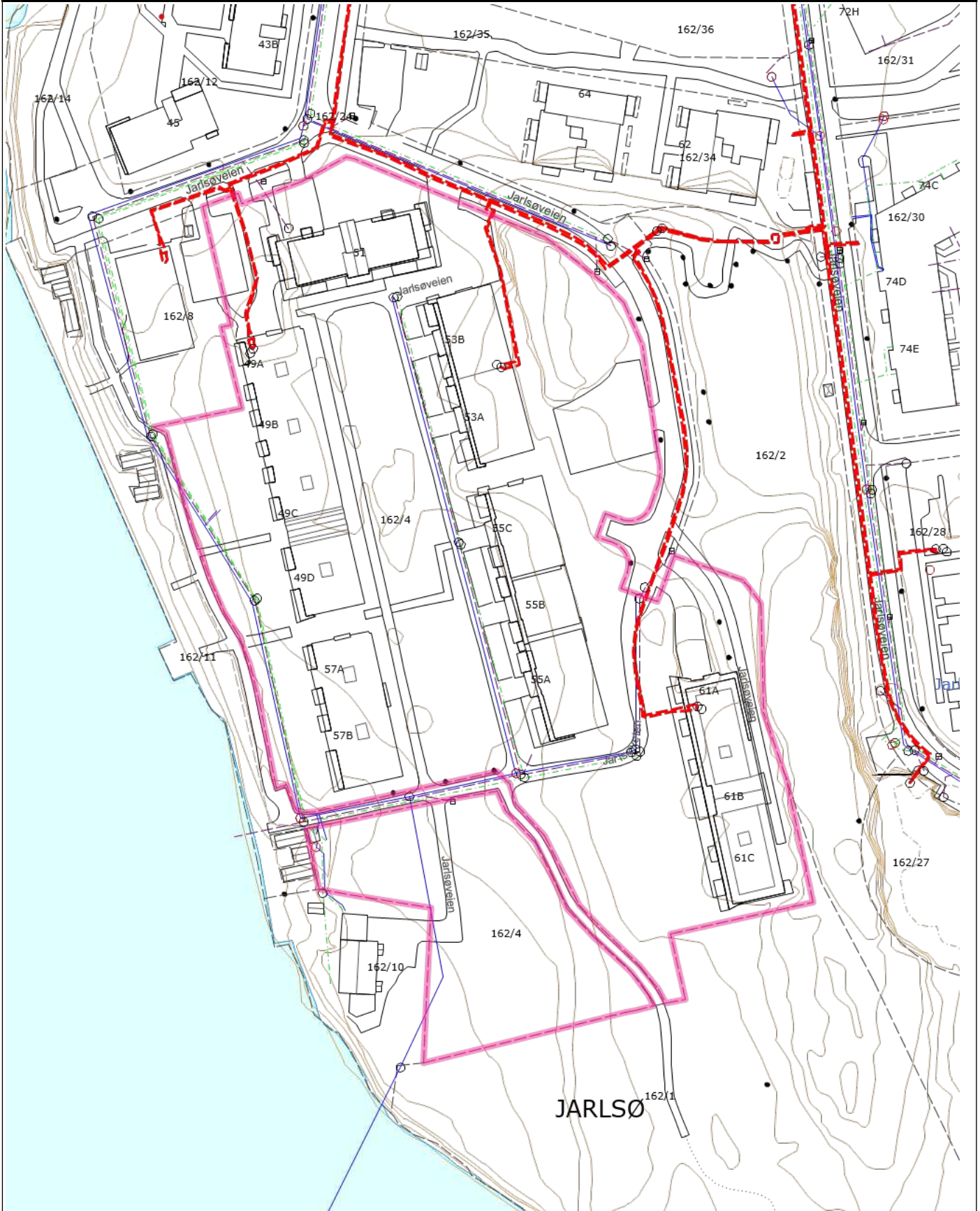
Tønsberg
kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr. 162	Bnr. 4	Fnr. 0	Snr. 114
Adresse:	Jarlsøveien 61C 3124 TØNSBERG			
Annen info:				



Målestokk
1:1500

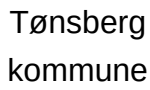


Tegnforklaring

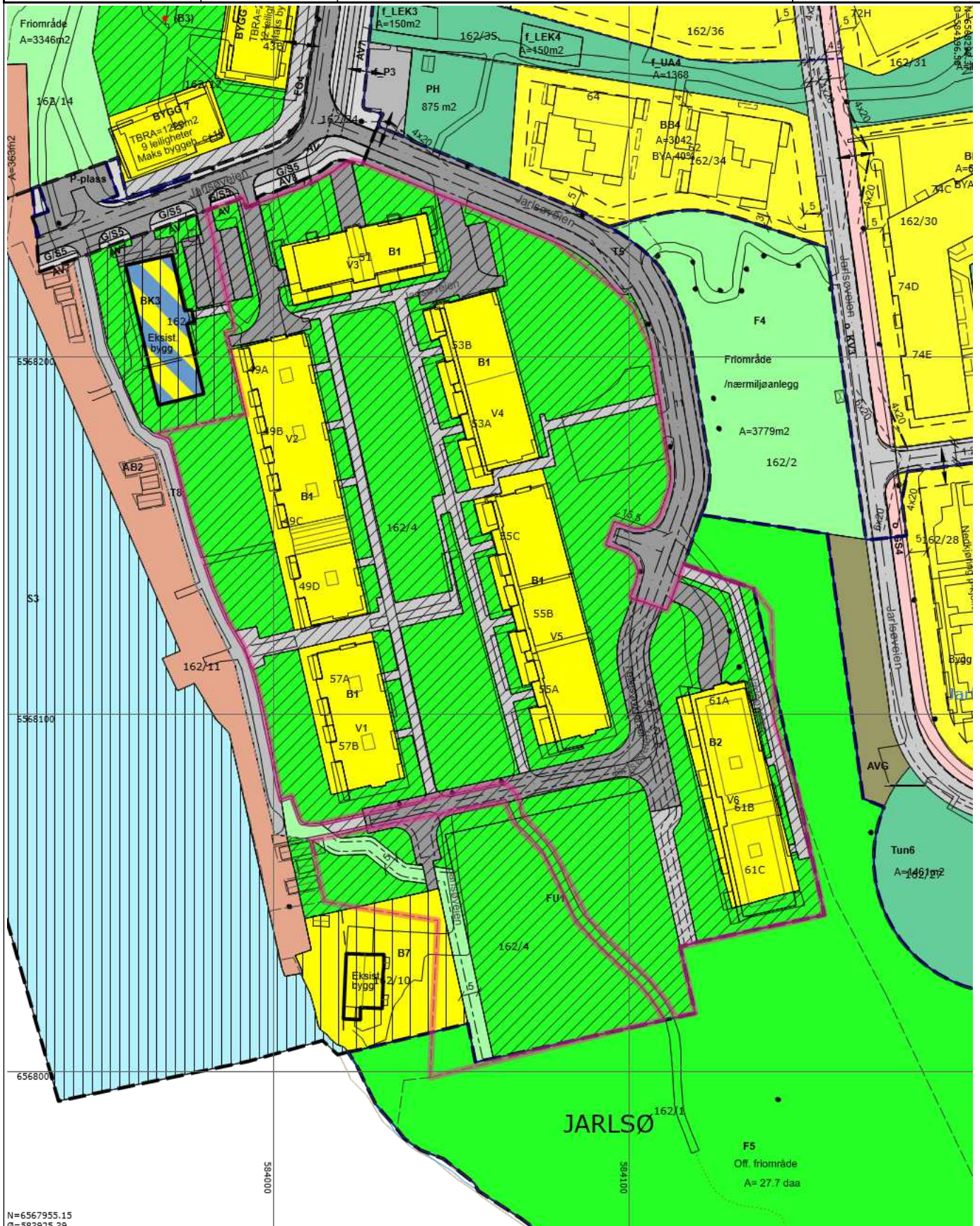
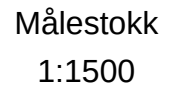
 Brannventil	 Kran	 Kum - annen eier
 Sandfangskum	 Sluk	 Fjernvarmeledning
 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning
 Vannledning uten Vestfold vann	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	A Diverse
 Vann	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Forsenkingskurve
 Høydekurve	 Havflate	

Tegnforklaring

	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.
A	Diverse	A	Vann	▪	Gatelys (belysningspunkt)
●	Mast	•	Skap		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Samleveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Annen fare		Boligbebyggelse - Nåværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende		Parkering - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Småbåthavn - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Forsenkingskurve		Høydekurve		

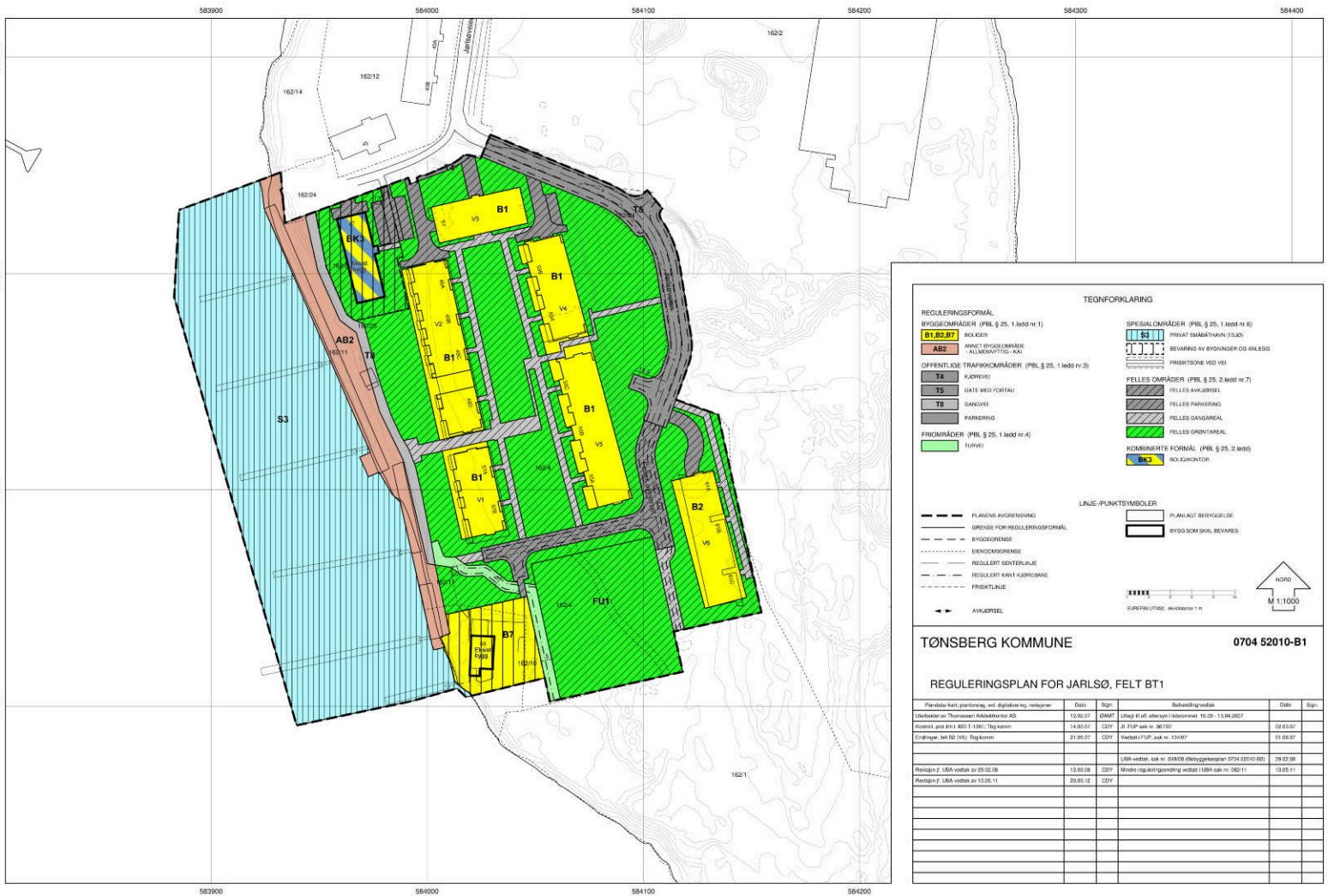


Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 114
Adresse:	Jarlsøveien 61C 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Jarlsø			

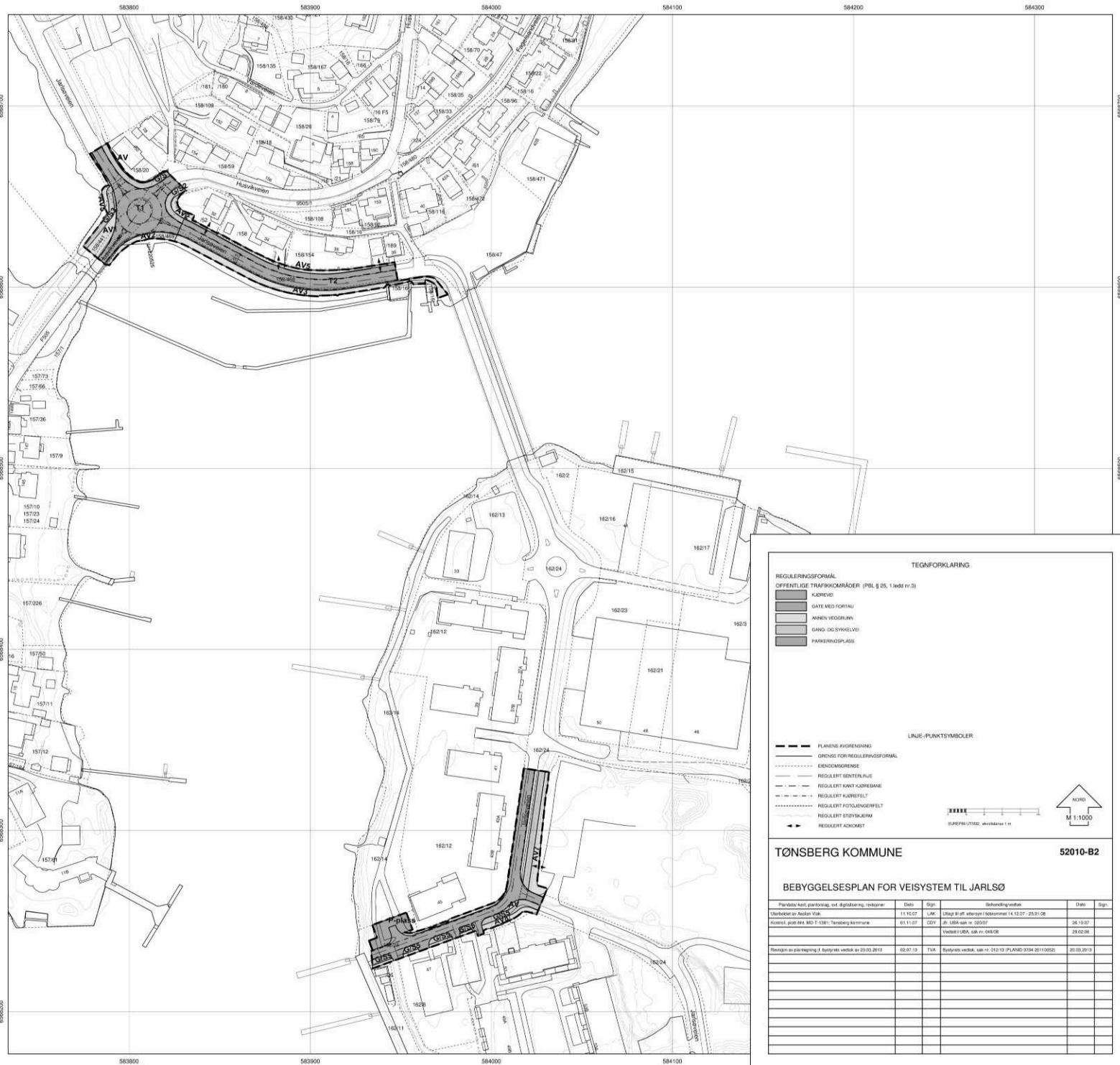


Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		RpOmråde planforslag
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	MatrikkelnummermedSnr.	A	Diverse	A	Vann
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpGrense
	RpFormålgrense		RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt		Regulert fotgjengerfelt
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg		Boligområde
	Blokkbebyggelse		Annet byggeområde		Kjøreveg
	Gate m/fortau		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Gangveg		Parkeringsplass		Offentlig friområde
	Park		Turveg		Privat småbåthavn (sjødelen)
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles parkeringsplass
	Felles grøntareal		Bolig/Kontor		Bestemmelsesområde
	Frisikt		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Uteoppholdsareal
	Lekeplass		Parsellhage		Veg
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser		Friområde		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Forskningskurve		Høydekurve







REGULERINGSFORMÅL
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr 3)

- KJØREVEI
- GATE MED FORTAU
- ANNEK VEGGRUNN
- GANG OG SYKKEVEI
- PARKERINGSPLASS

TEGNFORKLARING

PLANENS AVGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
EKSISTENSGRENSE
REGULERT KANT/KJØREBANE
REGULERT KANT/KJØREBANE
REGULERT KANTFELT
REGULERT FOTSGANGFELT
REGULERT STØYSKJERM
REGULERT AKKORDST

LINE-/PUNKTSYMBOLER

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JARLSØ. PLAN NR. 52010

Endret i hht. vedtak i UBA-sak: 066/09 av 27.03.09 og 082/11 av 13.05.11.

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart sist datert 13.11.06.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder - boliger m. tilhørende anlegg
- allmennyttig formål - forsamlingslokale.

- annet byggeområde, allmennyttig - kai

Kombinerte formål - bolig/ forretning/ kontor

- bolig/ kontor

- forretning for plasskrevende varer/bevertning/ kontor/ industri

Offentlig trafikkområde - kjørevei

- bro med fortau

- gate med gang -/ sykkelvei

- gate med fortau

- gang- og sykkelvei

- gangvei

- parkering

- off. trafikkområde i sjø

Offentlig friområde - nærmiljøanlegg

- park

- turvei

- badeområde

Spesialområde - privat småbåtanlegg (sjø)

- privat havneområde

- fjernvarmesentral

- frisihtsone

- bevaring

Fellesområde - felles avkjørsel

- felles uteoppholdsareal

§ 3

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Antall boenheter

Innenfor planområdet tillates det etablert inntil 400 boenheter.

3.2 Bebyggelsesplan

Før det kan gis byggetillatelse eller delingstillatelse innenfor planområdet, må det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for de respektive felt. Dette gjelder også område i sjøen, friområdene, unntatt F5 og offentlige trafikkområder.

Mindre justeringer av formålsgrenser kan foretas i bebyggelsesplanen.

Til den enkelte bebyggelsesplan skal det følge en klimaanalyse som redegjør for lokalklima og ev. hvilke tiltak som innarbeides i bebyggelsesplanen.

For hvert bygg i felter med kombinerte formål bolig/kontor skal bebyggelsesplanen ta stilling til om det tillates anlagt enten bolig eller kontor.

Bebyggelsesplanen skal også vise hvordan allmennheten sikres passering langs sjøen.

Krav til utomhusplan settes i bestemmelsene til bebyggelsesplan.

Det vises for øvrig til plan- og bygningslovens § 28-2.

3.3 Plassering

Nye bygninger skal plasseres innenfor regulert byggegrense.

Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense.

3.4 Overskridelse av byggehøyder

Det tillates trapp og heismaskinrom inntil 1,5 m over maksimal byggehøyde for hvert felt. Ev. oppbygg og rom som nevnt over skal underordne seg bygningens eller anleggets hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og skal ikke virke skjemmende for omgivelsene.

3.5 Grad av utnytting (T-BRA)

Glassgårder, foajeer og forsamlingsaler skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.

Areal for parkering regnes ikke med i grad av utnytting.

3.6 Krav til parkeringsdekning

For boligene er kravet 1,5 biloppstillingsplasser og 2 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet.

For kontor- og forretningsbebyggelsen er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 50 m² netto gulvareal.

For industri- og lagerbebyggelsen er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 100 m² netto gulvareal.

Parkeringskravet skal dekkes innenfor egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.

Parkering skal som hovedregel legges under bakken.

3.7 Støy

Støyforhold skal dokumenteres. Hvor veitrafikkstøy overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T 1442 for utvendig eller innvendig støybelastning, skal det iverksettes tiltak. Tiltakene skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med byggetiltaket.

Fasade- og skjermingstiltak må beskrives i bebyggelsesplanen.

3.8 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med kommunes renovasjonsregler. Velges utvendig plassering av renovasjonsanlegg må dette vises i bebyggelsesplan.

3.9 Formingsveileder

Det skal utarbeides en formingsveileder for hele planområdet som skal legges til grunn for utforming av uterom, gater og bygninger, herunder volumoppbygging, fasader og takflater. Formingsveilederen skal godkjennes før bebyggelsesplanen for 1. byggetrinn kan vedtas. Bebyggelsen skal utformes i henhold til de føringer som gis i formingsveilederen for området.

3.10 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer jfr. Teknisk for skrift til plan- og bygningsloven (TEK 97). Bebyggelse og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de kan brukes på en sidestilt måte, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

3.11 Barn og unges interesser

I arbeidet med utformingen av nærmiljøanlegg kreves det aktiv medvirkning fra barn og unge i nærmiljøet.

3.12 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene kan omfatte private arealer, fellesarealer og friområder. Det skal avsettes min. 150 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Min.40 m² pr. bolig må dekkes innenfor byggefelt.

Det forutsettes at leke- og uteoppholdsarealene plasseres på bakkenivå.

For hver 20. boenhet utløses et krav om felles lekeplass på min 100 m², med min. 7 m bredde. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten, men må ha god tilgjengelighet. Lekeplassene skal være for barn i alder 1-12 år, med sandkasse, apparater og benker.

Nærmiljøanleggene skal være for unge på 10-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter. Fjellskrenten bør kunne utnyttes til fritidsaktiviteter.

Alle lekeområdene skal ha noe fast dekke og være beregnet for ulik lek hele året. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind, trafikkfarer, støy og helsefarlige forhold fra luft og jord. Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift.

3.13 Krav til bebyggelsen mht. springflo

For ny boligbebyggelse skal overkant gulv ligge over kote c + 3,0. For andre formål gjelder kote c + 2,30. Dersom parkeringsdekke legges under kote c + 2,30, skal det redegjøres for tiltak mot flomskader i forbindelse med bebyggelsesplan.

3.14 Kulturminner i grunnen

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 fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

4.1 Felt B1:

Innenfor feltet kan det etableres blokkbebyggelse.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 14000 m².

Sone 1:

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 21,5 (4 etasjer).

Sone 2:

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 16,0 (3 etasjer).

Bebyggelsesplanen må ivareta at kollene lengst øst mot veien skal bevares og tilplantes med stedegne planter for å reetablere en grønn silhuett midt på øya.

4.2 Felt B2:

Innenfor felt B2 kan det etableres blokkbebyggelse.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 2500 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 19,0 (3 etasjer).

4.3 Felt B3, B4 og B5:

Innenfor feltene kan det etableres blokkbebyggelse.

Maksimum tillatt bruksareal og byggehøyde:

Felt B3, T-BRA = 4000 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 15,0 (3 etasjer).

Felt B4, T-BRA = 3000 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 14,0 (3 etasjer).

Felt B5, T-BRA = 3000 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 14,0 (3 etasjer)

4.4 Felt B6:

Innenfor felt B6 skal det etableres et signalbygg, som skal være med en slank og transparent utforming. Signalbyggets fjernvirkning vil bli avgjørende for utformingen.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 4500 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 34,0 (10 etasjer).

4.5 Felt B7:

Innenfor felt B7 tillates boligbebyggelse. Eksisterende bygg reguleres til bevaring. Det tillates tilbygg og mindre fasadeendringer under forutsetning av at eksteriøret og bygningens karakter holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende.

Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens hovedform, dimensjoner og materialbruk.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA= 450 m².

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote c + 12,0.

§ 5

BYGGEOMRÅDE, ALLMENNYTTIG FORMÅL

5.1 Allmennyttig formål, forsamlingslokale

Innenfor feltet kan det etableres forsamlingslokale.

Byggeområde – allmennyttig formål kai – Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens ferdsel i hele trebryggas lengde.

Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt T-BRA = 400 m².

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote c + 8,0.

Ny bebyggelse skal søkes tilpasset omkringliggende bebyggelse mht. bygningsvolum, materialbruk og fargebruk. Ny bebyggelse skal søkes utformet og plassert slik at sjøutsikten til bakenforliggende bebyggelse blir tatt hensyn til.

Byggegrenser fastsettes i bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplanen skal vise plassering av huset, parkering, grøntanlegg, kyststi og eventuelt anlegg for opptak av småbåter.

5.2 Annet byggeområde, allmennyttig - kai.

Felt AB 1. Innenfor området tillates landfeste for flytebrygger. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten.

Felt AB 2. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens ferdsel i hele trebryggas lengde. Det tinglyses heftelse som sikrer allmennheten adgang til bryggen.

Innenfor området kan det anlegges privat bryggeanlegg for fortøyning av småbåter.

På området tillates oppført maksimalt 15 boder på inntil 10 m² hver med en maksimal byggehøyde på 3,5 m. Bodene skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel langs brygga.

Bodenes plassering og utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan jfr. § 3.2. Det tillates ikke tiltak på området som hindrer allmenn ferdsel og tilgjengelighet på området.

§ 6 KOMBINERTE FORMÅL

6.1 Bolig/kontor, B/K 1

Innenfor felt B/K1 tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 3750 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 15,0.

6.2 Bolig/ kontor, B/K 2

Innenfor felt B/K2 tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 3000 m².

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote c + 14,0 (3 etasjer).

6.3 Bolig/ kontor, B/K 3

Innenfor felt B/K3 tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet.

Eksisterende bygg reguleres til bevaring. Det tillates tilbygg og mindre fasadeendringer under forutsetning av at eksteriøret og bygningens karakter holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens hovedform, dimensjoner og materialbruk.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 2100 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 12,0

6.4 Bolig/ kontor, B/K

Innenfor felt B/F/K tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet.

Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt T-BRA = 9.900 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c +17,0 (3 etasjer).

6.5 Forretning for plasskrevende varer/ bevertning/ kontor/ industri, F/K/I

Innenfor felt F/K/I tillates etablert forretning for plasskrevende varer, kontorvirksomhet, industrirelatert/ maritim virksomhet og bevertning. Eventuell forretningsvirksomhet skal etableres i 1. etasje.

Innenfor hall 6 tillates inntil 400m² (T-BRA) forretning med dagligvarehandel i tillegg til mindre typer forretningsvirksomhet som: delikatesseforretning, fysioterapeut, frisør og lignende.

Eventuell forretningsvirksomhet skal etableres i 1. etasje.

Med plasskrevende varer menes her lystbåter/ småbåter.

Maksimum tillatt bruksareal for forretningsvirksomheten (plasskrevende varer)

T-BRA= 7000 m².

Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt T-BRA = 13.900 m².

Sone 1:

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 15,0.

Sone 2:

Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 10,0.

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 13,0.

§ 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

7.1 Kjørevei, T1

Feltet omfatter rundkjøring i krysset Jarlsøveien – Husvikveien.

7.2 Kjørevei, T2

Feltet omfatter Jarlsøveien fra rundkjøring i krysset med Husvikveien til broa. Jarlsøveien reguleres til samlevei klasse I med fortau, med total bredde 10,0 m, pluss mur/skråning mot sjøen.

7.3 Bro med fortau, T3

Arealet reguleres til adkomstvei klasse II med fortau, som bygges som en ny bro med minimum total bredde 9,0 m (6 m kjørevei + 3 m fortau).

7.4 Kjørevei, T4

Arealet reguleres til samlevei klasse I med grøntrabatt og gang/- sykkelvei frem til krysset med T5, total bredde 15 m.

Mot friområde F2 reguleres kjørevei inkl. grøft, samt gang-/ sykkelvei, total bredde 11,0 m.

7.5 Gate med fortau, T5

Arealet reguleres til adkomstvei klasse II med fortau, total bredde 11,0 m.

7.6 Gate med fortau, T6

Arealet reguleres til adkomstvei klasse II med fortau, total bredde 11,0 m.

7.7 Gang- og sykkelvei, T7

Arealet reguleres til gang- og sykkelvei med 6 m regulert bredde. Plassering av gang- og sykkelveien kan justeres i senere bebyggelsesplan for F/K/I.

7.8 Gangvei, T8

7.9 Offentlig trafikkområde i sjø

Området skal holdes fritt for fortøyninger og andre faste innretninger som er til hinder for båttrafikken.

7.10 Parkering

Området skal benyttes til offentlig parkeringsplass i tilknytning til friområde F2.

§ 8 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

8.1 Friområder, lekeplass, badeplass og turvei.

Innenfor områdene kan FUP godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål. Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

I den søndre del av felt F1 tillates utfylling i sjøen som vist på plankartet. Nødvendig dokumentasjon og tillatelser må foreligge før arbeidet utføres. I den nordre delen av F1 skal det plantes trær som skjerm mot vind og eksponering av boligene.

Friområde F2 skal opparbeides som nærmiljøanlegg med blant annet strand.

For friområde F2 og F3 skal bebyggelsesplanen omfatte dokumentasjon av grunnforhold og beskrivelse av tiltak som skal gjennomføres ved opparbeidelse av stranden og landarealene.

I området tillates ikke motorisert ferdsel.

Friområde F4 skal opparbeides som nærmiljøanlegg, med atkomstmuligheter ut i F5. For friområde F5 kan FUP tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til - og bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av utvalget før tiltaket iverksettes. Tiltak her kan være stier, toalettanlegg, badeinnretninger og tilsvarende som tjener friområdets funksjon.

Fjellskjæringen i den nordre delen av friluftsområdet skal sikres med gjerder e.l. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.

Friområde - turvei opparbeides med jevnt dekke med ca 3 m bredde.

§ 9 SPESIALOMRÅDE

9.1 Privat småbåtanlegg (sjø), S3 og S4

Innenfor området kan det etableres bryggeanlegg/ flytebrygger for fortøyning av småbåter.

Mot offentlig friområde F3 skal det ikke anlegges bryggeanlegg/ flytebrygger eller bruk av båt nærmere enn 20 m. som vist på plankartet. Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Det skal tinglyses en heftelse på småbåthavnen om at båtplasser kun kan eies av / leies ut til hjemmelshavere på Jarlsø. Framleie til andre enn hjemmelshavere på Jarlsø er

ikke tillatt. Ordlyden i heftelsen skal godkjennes av Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

9.2 Privat havneområde S5

Innenfor området kan det etableres bryggeanlegg/ flytebrygger for fortøyning av båter i tilknytning til virksomheten innenfor felt F/K/I. Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

9.3 Privat havneområde S6

Innenfor feltet tillates utfylling i sjøen som vist på plankartet. Nødvendig dokumentasjon og tillatelser må foreligge før arbeidet utføres.

9.4 Fjernvarmesentral S7

Området skal nyttes til etablering av fjernvarmesentral. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote c + 8.

9.5 Frisiktsoner

I frisiktssonene skal det være frisikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Oppstammede trær kan tillates.

9.6 Spesialområde bevaring av anlegg innenfor friområde F5

Bunkere og skytestillinger fra 2. verdenskrig innenfor felt F5 reguleres til spesialområde bevaring av anlegg, som vist med egen signatur på plankartet (S8 og S9)

Innenfor området skal anleggene fra 2. verdenskrig med tilgrensende terreng bevares uberørt. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon er tillatt.

Tiltak som kan komme i konflikt med formålet bevaring eller på annen måte berøre anleggene, skal forelegges kulturminnemyndighetene.

§ 10 FELLESOMRÅDER

10.1 Felles avkjørsel

Området skal nyttes til adkomst for felt B2 og B7.

10.2 Felles uteoppholdsareal FU1, FU2 og FU3

Områdene skal nyttes til felles uteoppholdsareal for beboerne innenfor omkringliggende felter. Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Krav til tiltak

Byggetrinn 1 (felt B1 og B2)

Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

Oppgradering av adkomstveiene T2, T4 og T5.

Opparbeiding av fellesområde uteoppholdsareal FU1 og FU2.

Sikring av fjellskjæringen med gjerder mot nærmiljøanlegget/friområdet F4.

Før 1.bolig/lokale kan tas i bruk innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

Anleggelse av T1 (rundkjøring i krysset Husvikvn/Jarlsøvn), eller senest 1 år etter anleggstart av byggetrinn 1.

Bygging av ny Jarlsø bru med fortau (T3), med minimum bredde 9 m.

Anleggelse av gang/sykkelvei på østsiden langs Jarlsøveien til Havørnveien.

Alle påkrevde støydempingstiltak.

Sikre og opparbeide offentlig tilgjengelighet langs sjøen gjennom delplanområdet.

Byggetrinn 2 (felt B3 og B/K 1)

Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

Etablering av friområde F2 og F3 (nærmiljøanlegg).

Anleggelse av busslomme i T4, med fortau, mellom rundkjøringen på øya og brua.

Før 1. bolig/lokale kan tas i bruk innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

Sikre og opparbeide offentlig tilgjengelighet langs sjøen gjennom delplanområdet.

Byggetrinn 3 (felt B/F/K og B/K 2)

Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

Etablering av ny adkomstvei T6.

Etablering av friområde F4 (nærmiljøanlegg), samt friområde F1.

Anleggelse av gang-/sykkelvei langs Jarlsøveien fra Havørnveien til krysset med Narverødveien, som også må bygges om til rundkjøring.

Leke- og uteoppholdsarealene innenfor byggetrinnet.

Opparbeidelse av FU 3, dersom det bygges boliger i byggetrinn 3.

Før 1. bolig/lokale kan tas i bruk innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

Sikre og opparbeide offentlig tilgjengelighet langs sjøen rundt hele Jarlsø, inkludert gang/sykkelvei gjennom F/K/I.

Byggetrinn 4 (felt B4, B5 og B6)

Før det gis byggetillatelse innenfor byggetrinn 4 skal rekkefølgekrav til byggetrinn 1, 2 og 3 være gjennomført, i tillegg til opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealene innenfor egne felt.

11.2 Krav til tiltaksplan (forurensset grunn) samt ytterligere grunnundersøkelser
Senest ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser på land og i sjøen, i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider. Tiltaksplanen skal

godkjennes av rette myndighet før det gis rammetillatelse.
Behovet for grunnundersøkelser under bestående bebyggelse skal vurderes i forbindelse med riving.

Det skal sørges for tiltak mot radon fra berggrunnen eller tilkjørte masser ved ømfintlig bruk av nederste etasje.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
den 06.12.2006, sak: 169/06

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjefen

Bestemmelse til bebyggelsesplan for veisystemet til Jarlsø. Plan nr. 56010-B2

§ 1

Bebyggelsesplanen er utarbeidet på grunnlag av detaljplan datert 30.01.08 og oppfyller kravene til unntak fra byggesaksbehandling jfr. SAK § 7.1 a). Forutsetninger satt i geoteknisk notat datert 30.01.08 fra Norconsult til AF Anlegg skal følges vedr. stabiliserende tiltak på vegfyllingen mellom pel 0 og 230.

Vedtatt i UBA-sak: 049/08, den 29.02.08

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjefen

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR JARLSØ, FELT BT 1 PLAN NR. 52010-B1.

Alle relevante bestemmelser er videreført fra reguleringsbestemmelsene for Jarlsø, plan nr. 52010, og vises dermed uttømmende her.

Endret i hht. vedtak i UBA-sak: 082/11 av 13.05.11

§ 1 BEBYGGELSESPLANENS BEGRENSNING

Grenser for planen er vist på bebyggelsesplanen sist datert 21.05.2007

§ 2 BEBYGGELSESPLANEN INNEHOLDER

Byggeområder	- boliger m. tilhørende anlegg
Kombinerte formål	- annet byggeområde, allmennyttig - kai
Offentlig trafikkområde	- bolig / kontor
	- kjørevei (T4)
	- gate med fortau (T5)
	- gangvei (T8)
	- parkering
Offentlig friområde	- turvei
Spesialområde	- privat småbåtanlegg (sjø)
	- frisiktsone
Fellesområde	- felles avkjørsel
	- felles gangareal
	- felles uteoppholdsareal (FU1)
	- felles parkeringsplass

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Antall boenheter

Innenfor bebyggelsesplanen for byggetrinn 1 kan det etableres inntil 119 boenheter. Hvorav 116 boenheter innenfor B1 og B2, 2 boenheter innfor BK3 og 1 boenhet innenfor B7.

For felt BK3 med kombinerte formål bolig/kontor skal eksisterende bygning ha boliger i 2. etasje og kontor/næring i 1. etasje.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse for feltene B1 og B2 skal det innsendes Utomhusplan. Utomhusplanen skal godkjennes, før igangsettingstillatelse kan innvilges.

Det stilles blant annet følgende krav til utomhusplanen:

- Utomhusplanen skal i utforming og beplantning ta hensyn til den foreliggende klimaanalysen og innarbeide anbefalte tiltak med vindskjermer mot vind fra syd/syd-vest.
- Klimaanalysen leveres sammen med utomhusplanen.

- Utomhusplanen skal vise utformingen av offentlig gangvei langs sjøen.
- Gangvei T8 utformes med ulike veibelegg som markerer de forskjellige bruksområder som bryggevandring i to nivåer, aktiviteter rundt bryggebodene, og områder for roligere utfoldelser.
- Rampe fra Kjørevei T4 til T8 med fast veibelegg.
- Turvei mellom T8 og F5 med fast veibelegg.
- Aktiviteter i felles leke- og uteoppholdsareal i områdene ved bygningene, med stikkveier, lekeplasser for barn 1-12 år og grøntanlegg.
- Utforming av lekeplassene i henhold til § 3,12 og § 9.2.
- Plantet og bevart vegetasjon med gangveier i områdene rundt bebyggelsen inklusiv feltene FU1.
- Kollene lengst øst mot veien skal bevares og tilplanter med stedegne planter for å reetablere en grønn silhuett midt på øya.
- Eksisterende og nye terrenghøyder, med terrengutslag for veier og lengde- og tverrprofiler
- Renovasjonsløsning med atkomstmuligheter i tråd med § 3.8. Utvendig plassering må vises i utomhusplanen.

3.3 Plassering / formålsgrenser

Nye bygninger plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Hvor ikke annet er vist er byggegrensen lik formålsgrensene.

3.4 Byggehøyder

Det tillates inntil 1,5 m over maksimal byggehøyde for trapp- og heismaskinrom som skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge, og skal ikke virke skjemmende for omgivelsene.

3.5 Grad av utnyttning (T-BRA)

Glassgårder, foajeer og forsamlingsaler skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.

Areal for parkering i kjeller/garasje regnes ikke med i grad av utnyttning.

3.6 Parkeringsdekning

Krav til parkeringsdekning som gjelder for området B1, B2, B7 og BK3 er 1,5 biloppstillingsplasser og 2 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet. For kontor i BK3 er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 plass for sykkel pr. 50 m² netto gulvareal.

3.7 Støy

Nødvendige tiltak for støyskjerming langs Jarlsøveien mellom brua og Husvikveien ferdigstilles i forbindelse med byggetrinn 1 og før 1. bolig tas i bruk, og skal godkjennes av kommunen.

3.8 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med kommunens renovasjonsregler, og skal fremgå av dokumentasjonen ved søknad om byggetillatelse.

3.9 Formingsveileder

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

3.10 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming legges til grunn for både inne- og utearealer i henhold til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 97). Bebyggelse og

tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte, jf. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

3.11 Barn og unges interesser

I arbeidet med utformingen av nærmiljøanlegg kreves det aktiv medvirkning fra barn og unge i nærmiljøet/nærmeste skole.

3.12 Krav til lek- og uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene kan omfatte private arealer, fellesarealer og friområder. Det skal avsettes min 150 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Min 40 m² pr. bolig må dekkes innenfor byggefelt. Det forutsettes at uteoppholdsarealene plasseres på bakkenivå.

For hver 20. boenhet utløses et krav om felles lekeplass på min 100m² med min 7 m bredde.

Lekeplassene skal være for barn i alder 1- 12 år, med sandkasse, apparater og benker. Følgende antall lekeplasser skal utformes:

2 store lekeplasser à min 200 m² innenfor det beskyttede området i hesteskoen mellom bygningene V1/V2, V3, V4/V5 i felt B1

1 lekeplass à min 100 m² sørvest for bygning V6 i felt B2.

Alle lekeområdene skal ha noe fast dekke og være beregnet for ulik lek hele året.

Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind, trafikkfarer, støy- og helsefarlige forhold fra luft og jord. Areal og lekeareal skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift.

Arealregnskap for utearealer utarbeides i forbindelse med planbeskrivelsen, og skal også vedlegges søknad om byggetillatelse.

3.13 Krav til bebyggelsen mht. flomfare og springflo

For ny boligbebyggelse skal overkant gulv ligge over c+3,0. For andre formål gjelder cote +2,30.

3.14 Kulturminner i grunnen

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

§ 4 BYGGEOMRÅDE

4.1 Felt B1:

Innenfor feltet kan det etableres blokkbebyggelse, i planen vist som bygg V1-V5
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 14.000 m².

Bygningene V2 og V3 skal ha gjennomgang med min 8 m bredde i 2 etasjer.

Sone 1:

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige cote +21,5 (4 etasjer).

Sone 2:

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige cote + 16,0 (3 etasjer).

4.2 Felt B2:

Innenfor felt B2 kan det etableres blokkbebyggelse, i planen vist som bygg V6
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 2500 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige cote +19,0 (3 etasjer).

4.3 Felt B7:

Innenfor felt B7 tillates boligbebyggelse. Eksisterende bygg reguleres til bevaring. Det tillates tilbygg og mindre fasadeendringer under forutsetning av at eksteriøret og bygningens karakter holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens hovedform, dimensjoner og materialbruk.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA= 450 m².

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige cote+12,0.

4.4 Byggeområde – Allmenntilgjengelig formål kai – Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens ferdsel i hele trebryggas lengde. Det tinglyses heftelse som sikrer allmennheten adgang til bryggen.

§ 5

KOMBINERTE FORMÅL

5.1 Bolig/ kontor, B/K 3

Innenfor felt B/K3 tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet. Eksisterende bygning er regulert til bevaring. Det tillates tilbygg og mindre fasadeendringer under forutsetning av at eksteriøret og bygningens karakter holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens hovedform, dimensjoner og materialbruk.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 2.100 m².

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige cote+ 12,0

§ 6

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

6.1 Kjørevei, T4

Bygges som samlevei klasse I med grønt rabatt og gang-/sykkelvei frem til krysset med T5, total bredde min 15 m.

Mot offentlig parkering reguleres kjøreveien med total bredde 11,0 m.

6.2 Gate med fortau, T5

Bygges som adkomstvei klasse II med fortau, total bredde 11,0 m.

6.3 Gangvei, T8

6.4 Parkering

Området skal benyttes til offentlig parkeringsplass i tilknytning til friområde F2, med plass til min 10 biler.

§ 7

OFFENTLIG FRIOMRÅDE

7.1 Turvei

Turvei fra Gangvei T8 til offentlig friområde F5.

Reguleringsbredde 5 m, opparbeides med jevnt dekke med ca. 3 m bredde.

§ 8 SPESIALOMRÅDE

8.1 Privat småbåtanlegg (sjø), S3

Innenfor området kan det etableres bryggeanlegg/ flytebrygger for fortøyning av småbåter. Før byggetillatelse gis skal det tinglyses en heftelse på småbåthavnen om at båtplasser kun kan eies av / leies ut til hjemmelshavere på Jarlsø. Framleie til andre enn hjemmelshavere på Jarlsø er ikke tillatt. Ordlyden i heftelsen skal godkjennes av Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

8.2 Frisiktsoner

I frisiktssonene skal det være frisikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Oppstammede trær kan tillates.

§ 9 FELLESOMRÅDER

9.1 Felles avkjørsel

Området skal nyttes til atkomst for felt B2 og B7.

9.2 Felles uteoppholdsareal FU1.

Området skal nyttes til felles uteoppholdsareal og lek for beboerne innenfor omkringliggende felter. Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan og legge den utarbeidede klimaanalyse til grunn for arbeidene. Fellesarealet skal spesielt tilrettelegges for litt større barn, og med anlegg for blant annet ballsport, større lekeapparater og aking. Området skal opparbeides i henhold til rekkefølgekrav i § 10.1.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Krav til tiltak

Byggetrinn 1 (felt B1 og B2):

Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

- Oppgradering av adkomstveiene T2 (Jarlsøveien m/fortau), T4 og T5.
- Opparbeiding av felles uteoppholdsareal FU1
- Sikring av fjellskjæringen med gjerder mot nærmiljøanlegget/friområdet F4.

Før 1. bolig/lokale kan tas i bruk innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

- Anleggelse av T1 (rundkjøring i krysset Husvikvn/Jarlsøvn), eller senest 1 år etter anleggstart av byggetrinn 1.
- Bygging av ny bro til Jarlsø (T3).
- Anleggelse av gang/sykkelvei på østsiden langs Jarlsøveien til Havørnveien.
- Sikre og opparbeide offentlig tilgjengelighet langs sjøen i T8 og turveien.
- Støyskjerming av bebyggelsen i Jarlsøveien mellom brua og Husvikveien.
Støyskjerming utføres etter beregninger for Jarlsø fullt utbygget.

10.2 Krav til tiltaksplan (forurensset grunn) samt ytterligere grunnundersøkelser

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser på land og i sjøen, i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider. Tiltaksplanen skal godkjennes av rette myndighet før det gis

rammetillatelse. Behovet for grunnundersøkelser under bestående bebyggelse skal vurderes i forbindelse med riving. Det skal sørges for tiltak mot radon fra berggrunnen eller tilkjørte masser ved ømfintlig bruk av nederste etasje.

Vedtatt i det faste utvalg for plansaker
Sak:134/07, den 01.06.2007

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

Jarlsøveien 61C

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	22 min  1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	9 min  5.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	11 min  5.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	19 min  8.5 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	16 min  6.8 km
Færder videregående skole 750 elever	15 min  7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Jarlsø Linje 111	6 min  0.5 km
 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min  6.4 km
 Sandefjord lufthavn Torp	32 min 

BARNEHAGER

Råelåsen barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min  2.8 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min  3.2 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	7 min  3.5 km

DAGLIGVARE

Joker Jarlsø	5 min 
Kiwi Råel	7 min 



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 2025

VARER/TJENESTER

 Tolvsrød Senter	8 min 
 Boots apotek Tolvsrød	8 min 
 Tønsberg Vinmonopol	15 min 

SPORT

 Kirsebærhaugen Balløkke	17 min 
 Bergsletta Balløkke	18 min 
 Fitnesspoint Jarlsø	5 min 
 PDL Center Tønsberg	6 min 

«Et hyggelig og pent nabolag :-))»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 96/100

Gateparkering

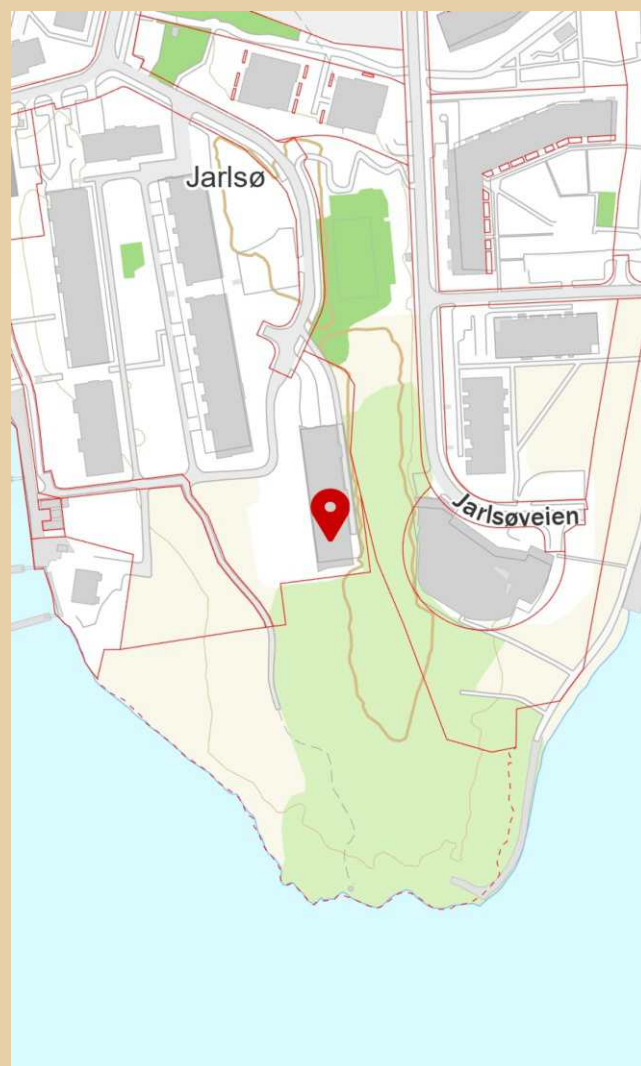
Lett 94/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

LØSØRE OG
TILBEHØR

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Jarlsøveien 61C, 3124 Tønsberg
Gnr. 162, Bnr. 4, Snr. 114 og Gnr. 162, Bnr. 4, Snr. 188, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:

13250174

Meglerforetak:

PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler:

Christoffer Janås Fischer

Telefon / Mobil:

40 00 23 25 / 993 35 954

E-post:

christoffer.janas.fischer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-