Jarlsøveien 37A

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

Jarlsøveien 37A

Prisantydning	8 900 000
Omkostninger	233 540
Totalpris	9 133 540
Fellesutgifter	5 452 pr. mnd.
Bruksareal	113,0 m²
BRA-I	105,0 m²
BRA-E	8,0 m²
Soverom	3
Etasje	3
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	11 412 m²
Byggeår	2011

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen
Eiendomsmegler
+47 984 90 810
bw@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Leiligheten ønskes velkommen via en romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og entréen gir en naturlig og praktisk adkomst til leilighetens øvrige rom. Moderne overflater med parkettgulv og lyse, malte vegger skaper et stilrent og harmonisk uttrykk. Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning som danner boligens naturlige samlingspunkt. Rommet oppleves lyst og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet ideelt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og eksklusiv benkeplate i stein som gir et elegant preg. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro. Det er også installert vannstoppsystem. Fra kjøkkenet er det utgang til en av leilighetens balkonger – et perfekt sted for morgenkaffen. Fra stuen er det utgang til den andre balkongen, hvor man kan nyte ettermiddags- og kveldssolen i rolige omgivelser. Leiligheten har tre gode soverom som gir fleksible bruksmuligheter, enten som soverom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene fremstår lyse og trivelige med parkettgulv og rolige fargetoner som gir en behagelig atmosfære. Hovedsoverommet er romslig og har en svært praktisk løsning med egen walk-in garderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Herfra er det videre direkte adkomst til eget bad, noe som gir en komfortabel og privat hotellfølelse i hverdagen. Leiligheten har to delikate bad med flislagte gulv og vegger som gir et moderne og tidløst uttrykk. Begge badene har elektriske varmekabler i gulvet som gir god komfort. Det ene badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det andre badet fungerer også som vaskerom og er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett og badekar med dusjløsning. Her er det også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør rommet både praktisk og funksjonelt i hverdagen.













































Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boligområde på Jarlsø i Tønsberg kommune.

Jarlsø ligger idyllisk til og fremstår som en perle i Oslofjorden, med unik beliggenhet. Flotte bryggeområder på vestsiden med fin promenade, sjøboder og sittebenker. Her er det også nydelig sandstrand som innbyr til bading. Øya har en rik historie langt tilbake i tid, men fra ca. 1900 og frem til 2004 var området regulert for industri. Øya er nå åpen for allmennheten og bebygd med moderne boliger, samt noe næring og verneverdige bygninger. Stedet har en egen petanqueklubb og oppleves som et godt nabolag. Syd på Jarlsø er det en flott, gammel eventyrskog som brer seg ut mot Oslofjorden ytterst syd på Jarlsø. Her kan man gå tur blant gamle furuer, villkaprifol, markjordbær og mosetepper. Og litt bortgjemt i moselandskapet - to gamle steinbunkerser. På sydspissen ligger Jarlsø sitt eget fyr, som fortsatt er i drift. På de øvrige deler av øya anlegges botaniske miljøer inspirert av fjordlandskapet, som gir en helhetlig utforming.

Det er gangavstand til Husvik barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Presterød ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet nærbutikken som er åpen til kl. 22.00 samt har søndagsåpent. I dette området finnes også kafé, frisør, hudpleiesalong, fotpleier samt treningssenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Olsrød Park på Tolvsrød et godt utvalg. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss fra nærmeste holdeplass like ved dagligvarebutikken på Jarlsø. Tønsberg sentrum ligger ca. 15 minutter unna med bil og er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Ved å benytte bil tar det ca. 8 minutter til Tolvsrød, ca. 15 minutter til Tønsberg, 50 minutter til Drammen og ca. 35 minutter til Torp Sandefjord Lufthavn.

Jarlsøveien 37A

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Jarlsø Linje 111	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 6 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	8 min 5 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	10 min 5.5 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	18 min 8.1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min 6.4 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min 7.1 km

«Et hyggelig og pent nabolag :-)»

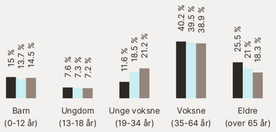
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 2.4 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 2.8 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	6 min 3.1 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	6 min 2.8 km

FINN 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	13 min 1.1 km
Bergsletta Balløkke Ballspill	14 min 1.2 km
Fitnesspoint Jarlsø	2 min
PDL Center Tønsberg	6 min

Boligmasse



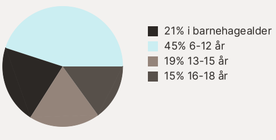
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

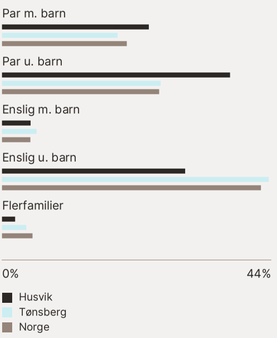
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	7 min
Boots apotek Tolvsrød	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



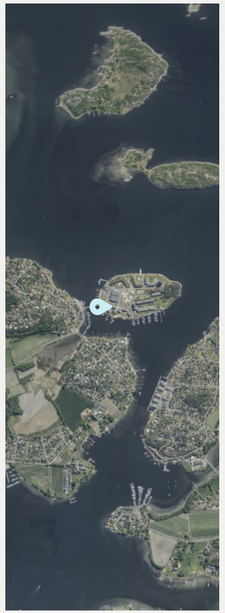
Familiesammensetning

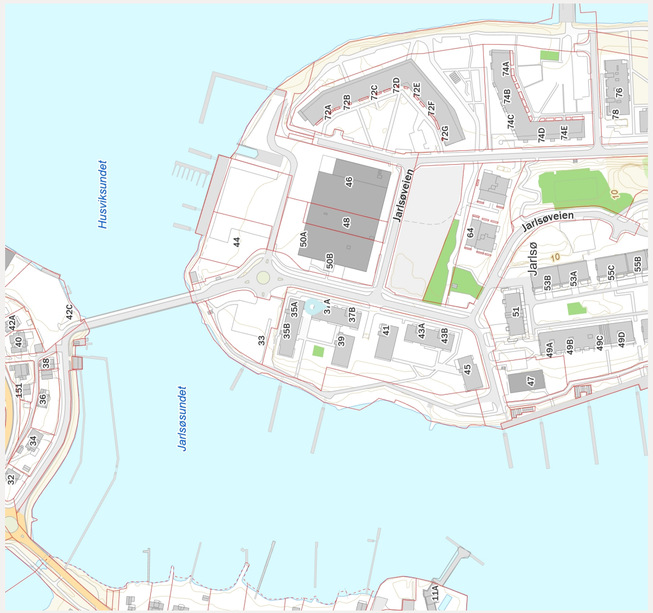


Sivilstand

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

FINN 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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan nåsidene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2019









Innhold

3. etasje med entré, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, omkledningsrom, bad/vaskerom samt bod på balkong.

To parkeringsplasser og bod i felles garasjekjeller.
Båtplass (nr. 151) med bredde på 3,5 meter.

BRA 113,0 m²

BRA-I 105,0 m²

BRA-E 8,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 113,0 m²

- BRA-i: 105,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²

3. etasje:
BRA-i: 105 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:
Entré, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, omkledningsrom og bad/vaskerom.
BRA-e: 8 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:
Bod på balkong og bod i fellesareal.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 02.03.2026, utført av takstmann Robin Klæstad. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde
Leiligheten har to balkonger som gir gode uteplasser med ulike solforhold gjennom dagen. Den ene balkongen har utgang fra stuen, mens den andre nås fra kjøkkenet. Her ligger forholdene til rette for hyggelige uteopphold, enten man ønsker å nyte morgenkaffen, spise middag ute eller bare slappe av i solen.

Jarlsø er kjent for sine flotte uteområder med bryggepromenade, sandstrand og flere hyggelige oppholdsplasser langs sjøen.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med turstier, grønne områder og vakker natur helt ned mot Oslofjorden. Dette gir en unik kombinasjon av maritimt miljø, naturopplevelser og moderne boligliv.

Leiligheten har også båtplass på brygge rett nedenfor leiligheten.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
To parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, hvorav den ene har el-billader.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Det kan tilkomme eierskiftegebyr/kostnader ved transport av båtplass.

Byggemåte
Utvendig
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er skyvebalkongdører i malt tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Bod har malt dør i tre. Boligen har balkonger mot vest og øst.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Gulvet i stue/kjøkken er byttet i 2022 som følge av lekkasje fra kjøleskap. Innvendig har boligen malte dører.

Våtrom
Bad: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskelen er 34mm. Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken mot dusj. Bunnsvill er av stål. Det er gjennomført en visuell vurdering med fuktmåling i rupanel.

Bad/vaskerom: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskelen er 25mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Tilliggende konstruksjon er inspisert fra sjakt på soverom. Det er foretatt visuell inspeksjon og fuktmålinger i rupanel uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralt varmeanlegg med vannbåren varme. Det er propan-tilkobling på balkong mot vest. Eier opplyser om jevnlige kontroller av anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkong skyvedør øst.
- Utvendig > Balkongdør soverom.
- Utvendig > Boddør balkong.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Skiftet flottør i toalettet. Utført i 2021 av faglært ved Terjesen.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Nordøstre hjørne på verandaen. Tettet.
- Skiftet ventiler til gulvvarme. Utført i 2026 av faglært ved Terjesen.
- Jarlsø Eiendom planlegger boligbygg på nordre brygge.

Selger opplyser om følgende:

- Det er strømuttak, vannuttak og propanuttak på balkongen.
- Lite heng i verandadøren på soveværelse, men anses ikke å være av betydning.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Robin Klæstad, datert 06.03.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 11412,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 10.04.2012. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dør til omkledningsrom/garderobe er flyttet til soverom med inngang fra stue, og det er satt opp ekstra garderobe på omkledningsrom. Dør til soverom fra hall er flyttet slik at inngang er fra stue. Garderobe i hall er utvidet. Kjøkkenøy er utvidet.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. På bad er det elektrisk gulvvarme.
Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: B - Lys grønn

Energiforbruk foregående år var 4 844 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 8 900 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

222 500,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

9 133 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 5 452,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/internett, a-konto fjernvarme, felles bygningsforsikring, div. honorarer, utvendig vedlikehold og andre driftskostnader.

A-konto fjernvarme utgjør kr. 848,- av månedlige felleskostnader og avregnes iht. faktisk forbruk to ganger i året.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Forretningsfører opplyser at ev. nye fellesutgifter vedtas på årsmøtet våren 2026. Styret i sameiet har laget utkast til budsjett for 2026 hvor fremtidige utgifter er hensyntatt. Hvis årsmøtet godkjenner budsjettet vil felleskostnader øke med KPI ca. 3.6 %.Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 11 537,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Leiligheten har vannmåler og vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Frivillig medlemskap i Husvik og Nes vel - ca. 250,- pr. år.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 35 164,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 271 595,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 086 380,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %).

Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet
Sameiet Vestsiden 2, Orgnr: 996 600 378
Forretningsfører: Heimtun Regnskap & Rådgivning AS
Styreleder: Thor Verner Thorstensen

Sameiet består av 60 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 106/6069.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.
Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Regnskapet for 2024 ble godkjent. Årets overskudd overføres til sameiets vedlikeholdsfond.
- Det fremlagte budsjettet ble godkjent.
- Sameiet har etablert solcelleanlegg - dette har gitt besparelser i strømkostnadene for sameiet.
- Styret jobber med punkter til risikoanalysen for sameiet.
- Styret for neste periode skal bestå av 3 medlemmer - vedtektene endres ved at "Valgkomiteen skal bestå av minst 3 seksjonseiere".
- Elektriske sparkesykler skal ikke lages eller oppbevares innendørs i sameiet.

- Styret minnet om generell vedlikeholdsplikt. Det ble besluttet at styret gir oppdrag til selskap som kan komme med løsninger for å hindre lekkasje (interesserte må melde seg). Kostnader må dekkes av hver enkelt sameier.
- Det ble besluttet at boenheter som har tilkoblet gassforbruker slik som gasskomfyr på kjøkken og/eller peis bør montere gassmåler. De boenheter som kun benytter gassgrill behøver ikke montere måler.
- Det må forventes at det for fremtiden vil oppstå behov for automatiske døråpnere.
- For inneværende sesong skal det benyttes maskinklipping av gress på fellesareal.

Det ble på årsmøtet orientert om problemene med lekkasje fra tak og hva som er foretatt av utbedringer og inspeksjoner. Det anses p.t. at det ikke er behov for omfattende utskiftninger. Taket på Jarlsøveien 45 må imidlertid utbedres og kostnader dekkes av vedlikeholdsfond. Styret har økt fokus på takproblematikken og håper at ev. utbedringer kan tas etter hvert for enkelt bygg.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP7347960.1.5.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 3 148 569,-
Driftskostnader kr. 2 831 595,-
Årsresultat kr. 316 974,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Se vedtektenes pkt. 4 vedr. vedlikehold. Alt indre vedlikehold av bruksenheten samt vedlikehold av ev. utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier, herunder bl.a. utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdører.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, felles avkjørsel, felles gangareal samt felles grøntareal med plannavn "Jarlsø", vedtatt 06.12.2006, planID 52010, samt plan med plannavn "Jarlsø nord", vedtatt 10.12.2025 med planID 20240243. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrense, annen fare samt ras- og skredfare. Eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL - "Vegsystem til Jarlsø", vedtatt 29.02.2008 med planID 52010-B2 og "Jarlsø, byggetrinn 2", vedtatt 27.03.2009 med planID 52010-B3. Det eksisterer planforslag som berører eiendommen - "Jarlsø nord" med planID 20240243. Se kommunens hjemmeside for utfyllende informasjon om planforslaget.

Relaterte planer:
- Jarlsø, byggetrinn 3 og 4, vedtatt 25.04.2012 med planID 20110033
- Kai/fergeanløp på Husvik, gbnr. 158/47, vedtatt 20.03.2013 med planID 20110052
- Jarlsø, byggetrinn 5, vedtatt 07.11.2018 med planID 20170153
- Jarlsø, byggetrinn 1, vedtatt 01.06.2007 med planID 52010-B1
- Vegsystem til Jarlsø, vedtatt 29.02.2008 med planID 52010-B2
- Jarlsø, byggetrinn 2, vedtatt 27.03.2009 med planID 52010-B3

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Jarlsø er et område under utvikling og det planlegges utbygging av nye byggetrinn på nord-/østsiden av øya.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering, tinglyst 16.02.2010, dagboknr. 120341.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og mikro på kjøkken samt el-billader.
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: PH-lampe over kjøkkenbenk, rød veggfestet skuffehylle med lampe over, TV og skoskap i gang.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver.

Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Erik Langeland.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Jarlsøveien 37A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 162, bnr. 12, snr. 21 og gnr. 162, bnr. 12, snr. 82 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 106/6069.

Vårt oppdragsnummer er 28251020.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 20 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
12.03.2026

Tekniske dokumenter



BAKKE SØRVIK PARTNERS

Gjensidige

Egenerklæring

Jarlsøveien 37A, 3124 TØNSBERG

02 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jarlsøveien 37A	Jarlsøveien 37A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

15 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Langeland, Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**

Skiftet flortaer i toalettet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terjesen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Nordøstre hjørne på verandaen. Tettet.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet ventiler til gulvvarme

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tørjesen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i bæresystemet, for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Jarlsø eiendom planlegger boligbygg på nordre bygge.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16429626

Egenerklæringsskjema

Name
Erik Langeland

Date
2026-03-02

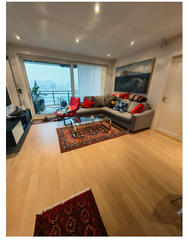
Identification
Erik Langeland

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jarlsøveien 37 A, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 162, bnr. 12, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21729-1036 **PropCloud ref nr:** MP1800

Autorisert foretak: Takst & Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Robin Klarstad

TAKST & BYGG AS

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.

Takst & Bygg As

Takst & Bygg AS leverer tilstandsrapporter for bolig og eiendom gjennom medlemskap i Norsk Takst.
Foretaket har byggfaglig kompetanse med bakgrunn fra tømrerfaget og byggmesterutdanning,
kombinert med sertifisering som takstingeniør i Norsk Takst.



Rapportansvarlig

Robin Klarstad
Uavhengig Takstingeniør
Post@takst-bygg.no
984 64 069

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 fuktsjø.

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 formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, rasut 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 svømmebassseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med en standard som i hovedsak er typisk for oppføringstidspunktet. Det er utført normalt vedlikehold og enkelte overflateoppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.
Bygningen har malt hoveddytterdør.
Det er skyvebalkongdører i malt tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.
Bod har malt dør i tre.
Boligen har balkonger mot vest og øst.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Gulvet i stue/kjøkken er byttet i 2022 som følge av lekkasje fra kjøleskap.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskelen er 34mm.
Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken mot dusj.
Bunnsvill er av stål. Det er gjennomført en visuell vurdering med fuktmåling i rupanel.

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusj og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Tilliggende konstruksjon er inspisert fra sjakt på soverom. Det er foretatt visuell inspeksjon og fuktmålinger i rupanel uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

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 balansert ventilasjon.
Det er sentralt varmeanlegg med vannbåren varme.
Det er propan-tilkobling på balkong mot vest.
Eier opplyser om jevnlige kontroller av anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

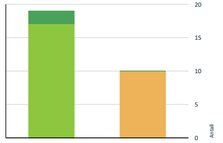
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er enkelte avvik/endringer fra tegning:

Dør til omkledningsrom/garderobe er flyttet til soverom med inngang fra stue og det er satt opp ekstra garderobe på omkledningsrom.
Dør til soverom fra hall er flyttet slik at inngang er fra stue. Garderobe i hall er utvidet.
Kjøkken-øy er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkong skyvedør øst Gå til side
- Utvendig > Balkongdør soverom Gå til side
- Utvendig > Boddør balkong Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Eier informerer om at det er byttet flottører til toaletter.
2022	Modernisering	Gulv i stue/kjøkken og noen vannrør på kjøkken er skiftet ut i forbindelse med vannlekkasje fra kjøleskap.
2024	Modernisering	Eier informerer om at det er montert varmelamper på balkong mot vest.
2026	Modernisering	Nye lyslister kjøkken.
2026	Modernisering	Eier informerer om at det er skiftet ventiler til gulvvarme.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Kommentar
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.

TG 1 **Balkong - skyvedør vest**

Kommentar
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.





TG 2 **Balkong skyvedør øst**

Kommentar
Det er skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert tegn til utetthet mellom karm og vegg. Det opplyses at eier har gjennomført tiltak for å begrense forholdet. Det ble utført fuktmålinger på befaringsdato uten indikasjoner på unormale fuktverdier i målepunktene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å sikre tett overgang mellom karm og vegg. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner over tid.





TG 2 **Balkongdør soverom**

Kommentar
Det er skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



TG 2 **Boddør balkong**

Kommentar
Bygningen har malt dør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



TG 2 **Dører**

Kommentar
Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Kommentar
Balkonger mot vest og øst med flis på gulv og glassrekkverk.
Balkong mot vest har strømuttak, propanuttak, og frostfri utekran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom/hullyd i flis på balkonger.
På vestside er det registrert bom/hullyd i flis ved skyvedør i hjørne mot syd.
På østside er det registrert bom/hullyd ved ytterhjørne mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom/hullyd i flis kan over tid medføre risiko for at fliser løsner eller at det oppstår sprekker i fuger. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Kommentar
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Gulv i stue/kjøkken er byttet i 2022 grunnet lekkasje fra kjøleskap.



TG 1 **Innvendige dører**

Kommentar
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Kommentar
Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Kommentar
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskelen er 34mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert oppsprekking og oppløft av silikonfuge mellom gulv og vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Silikonfugen mellom gulv og vegg i våtsone har behov for utbedring eller utskifting. Silikonfugen har i hovedsak en beskyttende og vedlikeholdsmessig funksjon, og utgjør ikke selve tettesjiktet. Ved manglende vedlikehold kan det likevel over tid være økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.





ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Kommentar
Det er to 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.





ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overflatiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Kommentar
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Kommentar
Hulltaking er foretatt uten å påvise indikasjoner på unormale forhold i kontrollpunktet. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken mot dusj.
Bunnsvill er av stål. Det er gjennomført en visuell vurdering med fuktmåling i rupanel.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Bygningssakkyndig



ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Kommentar
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i våtsone ved badekar. Listverk er i plast, men det er ukjent om utforinger og vindu er tilstrekkelig fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av fis ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er etablert sluk på hver side av våtrommet, med fall fra midten av rommet mot begge sluk. Midtpartiet av gulvet er målt til ca. 5 mm høyere enn topp fis ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes mest mulig effektivt mot slukene. Dagens løsning med noe forhøyning på midten av gulvet kan i enkelte situasjoner medføre at vann ledes mot dørterskelen, og dermed gi økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje/ større vannpåvirkning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

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.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusj og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise indikasjoner på unormale forhold i kontrollpunktet. Tilliggende konstruksjon er inspisert fra sjakt på soverom. Det er foretatt visuell inspeksjon og fuktmålinger i rupanel.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Bygningssakkyndig



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er sentralt varmeanlegg med vannbåren varme.

TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Det er propan-tilkobling på balkong mot vest.
Eier opplyser om jevnlige kontroller av anlegget.

TG 1 Vannbåren varme



Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
2011

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er det 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 ikke avdekket synlige avvik ved det elektriske anlegget ved visuell befaring utført av bygningssakkyndig. Det anbefales likevel en utvidet el-kontroll, da anlegget i hovedsak består av skjulte installasjoner.





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

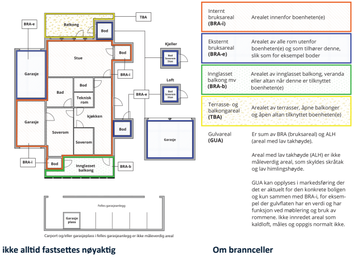
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Interne bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksterne bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	105	8		113	
SUM	**105**	**8**			
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom	Bod balkong, bod fellesareal	

Kommentar
Leiligheten har bod på balkong mot vest på ca. 1,1.m2.
Leiligheten har bod i fellesareal i kjeller på ca. 7m2
Leiligheten har to biloppstillingsplasser, nr.21 og nr.82.
Det er etablert elbil-lader på plass nr.21.
Elbilader og strøm i bod i fellesareal er tilkoblet kurser direkte til leiligheten.

Eier opplyser at det følger rettighet til båtplass til leiligheten. Bryggeplass 151, bredde 3.5m

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er enkelte avvik/endringer fra tegning:

Dør til omkledningsrom/garderobe er flyttet til soverom med inngang fra stue og det er satt opp ekstra garderobe på omkledningsrom.
Dør til soverom fra hall er flyttet slik at inngang er fra stue. Garderobe i hall er utvidet.
Kjøkken-øy er utvidet.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er gjennomført arbeider i forbindelse med vannskade. Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

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	105	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Robin Klæstad	Takstingeniør
	Erik Langeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	162	12		21	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jarlsøveien 37 A

Hjemmelshaver
Langeland Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Jarlsø i Tønsberg kommune, et boligområde med leilighetsbebyggelse.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse.
Jarlsø, byggetrinn 2

Om tomten
Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen, støpt platting og trapper.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	05.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

Jarlsøveien 37 A, 3124 TØNSBERG
Gnr 162 - Bnr 12
3905 TØNSBERG

Takst & Bygg AS
Sløyfeveien 4K
3120 NØTTERØY

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 (NS8600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig opplært 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

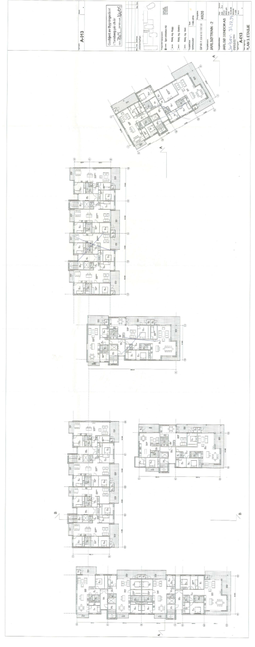
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MP1800

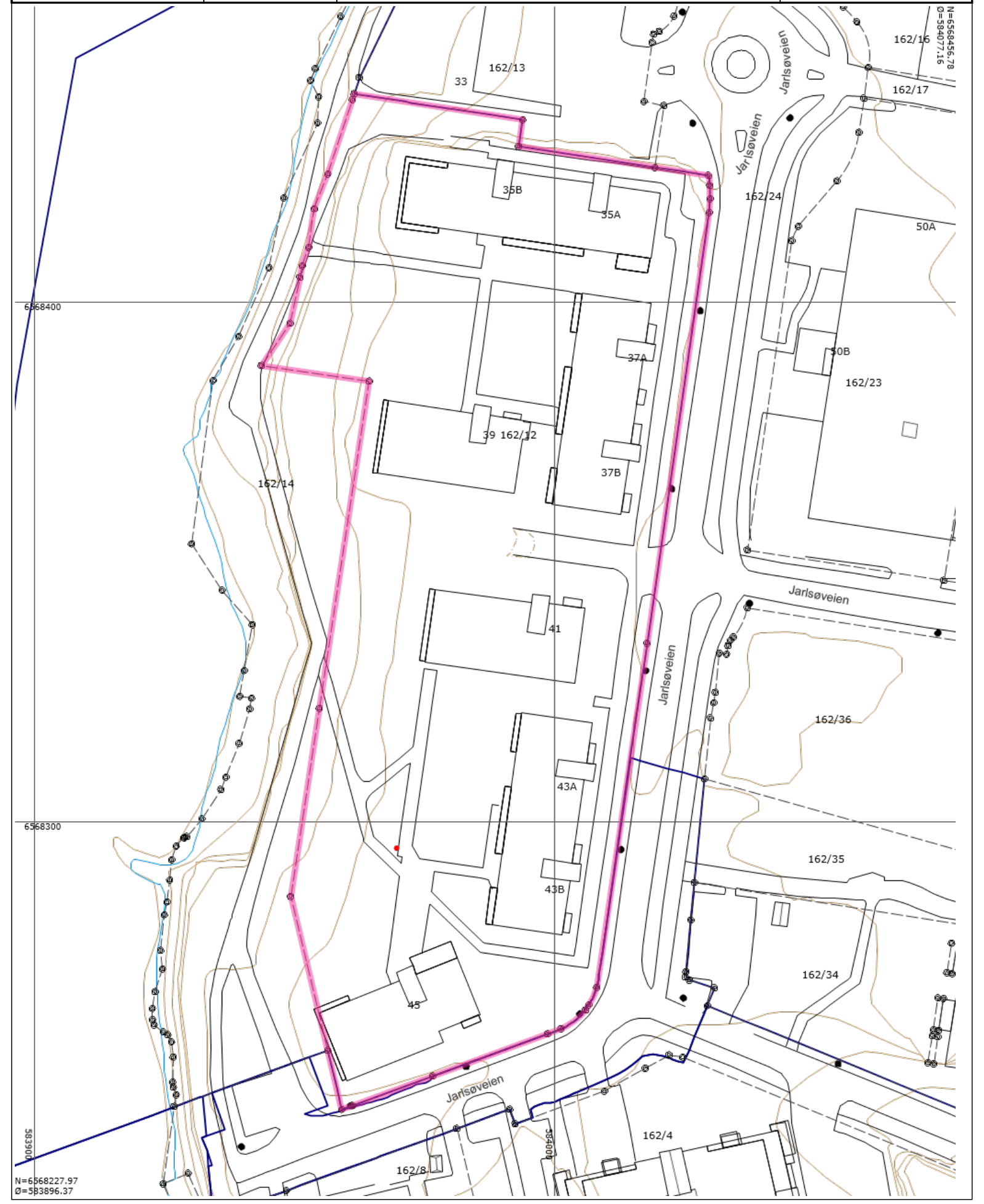
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Oppdragsnr.: 21729-1036 Befaringsdato: 02.03.2026 Side: 22 av 22

Tønsberg kommune	Bebyggelsesplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 21
	Adresse:	Jarlsøveien 37A 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Vegsystem til Jarlsø			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Overkjørbart areal avgrensning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Forsenkningskurve
Høydekurve		

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR JARLSØ, BYGGETRINN 2. PLAN NR. 0704 52010-B3

Alle relevante bestemmelser er videreført fra reguleringsbestemmelsene for Jarlsø, plan nr. 0704 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 datert 05.11.08.

§ 2
BEBYGGELSESPLANEN INNEHOLDER

Byggeområder - boliger m. tilhørende anlegg (BYGG 1 – ByGG 7)
- annet byggeområde, allmennyttig - kai
- industri/ lager
- bevertning
- allmenn nyttig formål – kai

Kombinerte formål - forretning/ kontor/ industri (FKI)

Off. trafikkområde - kjørevei (T4 og T4-1)
- gang-/ sykkelvei (T7 og et areal langs T4)
- gangvei (T8)
- bussholdeplass (BHP)
- annet trafikkareal, grøntrabatt

Offentlig friområde - park (F1 og F2)
- turvei
- badeområde (F3)

Spesialområde - privat småbåtanlegg – land (SPS1, SPS2)
- privat småbåtanlegg – sjø (S3 og S4)
- privat havneområde (S5)
- privat grøntareal / tun (S6)
- kommunalteknisk anlegg, trafo

Fellesområde - felles adkomst (FA1, FA2 og FA3)
- felles gangadkomst / gangareal (FG1, FG2, FG3 og FG4)
- felles parkeringsplass (FP3)
- felles grøntanlegg/ tun (TUN A, B og C)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Antall boenheter
Innenfor bebyggelsesplanen for byggetrinn 2 kan det etableres inntil 78 boenheter.

3.2 Utomhusplan
Sammen med søknad om byggetillatelse for boligene (bygg 1 til og med 7) 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.

Utomhusplanen skal vise utformingen av offentlig gangvei langs sjøen.
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 § 10.2.
Plantet vegetasjon med gangveier i områdene rundt bebyggelsen.
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
Oppbygg for trappehus og heismaskinrom tillates inntil 1,5 m over maksimal byggehøyde. Eventuelle oppbygg og rom som nevnt over skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge, og skal ikke virke skjemmende for omgivelsene.

3.5 Grad av utnytting (T- BRA)
Glassgårder, foajeer og forsamlingssaler skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde. Areal for parkering i kjeller/garasje eller åpent på bakkeplan regnes ikke med i grad av utnytting.

3.6 Parkeringsdekning
For boligbebyggelse (bygg 1 til og med bygg 7) er kravet 1,5 biloppstillingsplasser og 2 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet.
For kontor- og forretningsvirksomhet samt restaurantvirksomhet er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 plass for sykkel pr. 50 m^2 netto gulvareal.
For industri- og lager er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 plass for sykkel pr. 100 m^2 netto gulvareal.

3.7 Støy
Hvor veitrafikkstøy overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T1442 for utvendig eller innvendig støybelastning, skal det iverksettes tiltak. Tiltakene skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med byggetiltaket.

Det vises også til kravene for bygge- og anleggsstøy, kpt. 4 T-1442

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 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/nærmeste skole.

3.12 Krav til leke- og uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealene kan omfatte private arealer, fellesarealer og friområder. Det skal avsettes min 150 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Min 40 m^2 pr. bolig må dekkes innenfor hvert tun (tun A, B og C).

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. Det skal anlegges 1 lekeplass innenfor hvert av tunene A, B og C. Til sammen skal disse arealene utgjøre 400 m^2.

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.

Det stilles krav om om dokumentasjon på kvaliteten av jord og tilkjørte masser og jord på lekeplassene. De skal tilfredsstille SFT`s reviderte normverdier for alle stoffer, Leverandør av rene masser skal kunne dokumentere dette ved resultat fra jordprøver.

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 kote c+3,0. For andre formål gjelder kote +2,30.
Dersom dekke på parkeringskjeller legges under kote c+ 2,30, skal det redegjøres for tiltak mot flomskader i forbindelse med bebyggelsesplanen.

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

§ 4
BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

4.1 Bygg 1:
På området kan det etableres leilighetsbygg/ lavblokk, i planen vist som bygg 1.

Formålet er ikke til hinder for at dagens kontorvirksomhet opprettholdes frem til eventuell bruksendring/ ombygging til boligformål.
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c+15,0 (3 etasjer).
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 1100 m^2.
4.2 Bygg 2 til og med bygg 7:
På området kan det etableres leilighetsbygg/ lavblokk, i planen vist som bygg 2 – 7.
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c+15,0 (3 etasjer).

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA:
Bygg 2: 2360 m^2.
Bygg 3: 2030 m^2.
Bygg 4: 1220 m^2.
Bygg 5: 1400 m^2.
Bygg 6: 2030 m^2.
Bygg 7: 1220 m^2.

§ 5
BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI / LAGER

Innenfor feltet tillates etablert industrirelatert virksomhet / maritim virksomhet / lager.
Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 10.0.
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 13,0.
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA= 1000 m^2.

§ 6
BYGGEOMRÅDE FOR BEVERTNING

Innenfor feltet tillates etablert restaurant med tilhørende parkeringsareal.
Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 10.0.
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 13,0.
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA= 1000 m^2.

§ 7
BYGGEOMRÅDE - ALLMENNYTTIG FORMÅL - KAI

Felt AB1
Innenfor området tillates landfeste for flytebrygger innenfor felt S5. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens ferdsel fra gang/ og sykkelvegen ved broen og frem til felt SPS1.

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.

§ 8
KOMBINERTE FORMÅL, FORRETNING/ KONTOR/ INDUSTRI

Innenfor felt F/K/I tillates etablert forretning for plasskrevende varer, kontorvirksomhet og

industrirelatert/ maritim virksomhet. Med plasskrevende varer menes her lystbåter/ småbåter.
Innenfor hall 6 tillates inntil 400 m^2 (T-BRA) forretning med dagligvarehandel i tillegg til mindre typer forretingsvirksomhet som; delikatesseforretning, fysioterapeut, frisør og lignende.
Eventuell forretningsvirksomhet skal etableres i 1. etasje.

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige cote c + 15,0.
Maksimum tillatt bruksareal for forretning med plasskrevende varer: T-BRA= 2400 m^2.
Maksimum tillatt bruksareal for forretning/ kontor: T-BRA= 4800 m^2.
Maksimum tillatt bruksareal for forretningsvirksomhet med dagligvarehandel:
T-BRA= 400 m^2.
Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt er satt til 7600 m^2.

§ 9
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

9.1 Kjørevei, T4
Bygges som samlevei klasse I med grøntrabatt og gang-/sykkelvei frem til krysset med T5, total bredde min 15 m. Mot offentlig parkering reguleres kjøreveien med total bredde 11,0 m.

9.2 Kjørevei, T4-1
Bygges som adkomstvei klasse II med gang-/ sykkelvei (T7), total bredde 11m inkl. gang-/ sykkelvei T7.

9.3 Gangvei, T8
Innenfor området kan det anlegges privat bryggeanlegg for fortøyning av småbåter.
Det tillates ikke tiltak på området som hindrer allmenn ferdsel og tilgjengelighet på området.

§ 10
OFFENTLIG FRIOMRÅDE

10.1 Turvei
Turvei opparbeides med jevnt dekke i ca. 3 m bredde fra pumpehuset og fram til adkomstvei T4.
Veien skal kunne fungere som kjørbar adkomst for servicebil til pumpestasjonen innenfor tun A

10.2 Friområde
Friområde F2 skal opparbeides som nærmiljøanlegg med blant annet strand,jfr. § 3.12.

I området tillates ikke motorisert ferdsel.
Innenfor friområde F1 tillates utendørs båtlagring i vinterhalvåret fra 01.10 til 01.05.

§ 11
SPESIALOMRÅDER

11.1 Privat småbåtanlegg (land), SPS1 og SPS2
Innenfor området tillates landfeste for flytebrygger innenfor felt S5 samt anlegg av rampe for sjøsetting av båter. Det tillates ikke utendørs båtlagring innenfor SPS1. Det tillates utendørs båtlagring innenfor SPS2.
Kunde- og ansatteparkering for virksomhetene innenfor tilgrensende felt FKI og byggeområde for industri og lager kan legges til henholdsvis SPS1 og SPS2.

11.2 Privat småbåtanlegg (sjø), S3 og S4
Innenfor områdene 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.

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.

11.3 Privat havneområde S5
Innenfor området kan det etableres bryggeanlegg og flytebrygger/ servicebrygger for fortøyning av båter. Bryggeanlegget skal benyttes som gjestebrygge/servicebrygge for næringsvirksomhetene på Jarlsø. De to vestligste bryggene får en maksimal lengde på inntil 20 m.

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

11.4 Privat grøntareal / tun S6
Området kan nyttes til parkeringsområde.
Feltet skal ha adkomst gjennom byggeområde for bevertning.
Områdets utforming skal fastsettes gjennom utomhusplan.

§ 12
FELLESOMRÅDER

12.1 Felles adkomst, FA1
Området skal nyttes til atkomst /rampe til parkeringskjeller for boligene i bygg 1 til og med bygg 7.

12.2 Felles adkomst, FA2
Området skal nyttes til atkomst for område for bevertning, felt FP1, FP2, SPS1 og felt FKI.

12.3 Felles adkomst, FA3.
Området skal nyttes til atkomst for byggeområde for industri og lager samt felt SPS2.

12.4 Felles gangadkomst / gangareal FG1, FG2 og FG3.
Områdene skal nyttes som gangatkomst til de tilgrensende leilighetsbyggene og tunene.

12.5 Felles gangareal, FG4.
Området skal nyttes som fellesområde/ gangareal for de tilgrensende leilighetsbyggene.

12.6 Fellesområde parkeringsplass, FP1
Området kan nyttes til parkeringsområde for næringsvirksomheter innenfor gbnr. 162/2 og eiendommer med næringsvirksomheter senere fradelt denne eiendommen.
Områdets utforming skal fastsettes gjennom utomhusplan.

12.7 Fellesområde parkeringsplass, FP2
Området skal nyttes til parkeringsområde for næringsvirksomhetene innenfor felt FKI, hall 6.
Områdets utforming skal fastsettes gjennom utomhusplan.

12.8 Fellesområde tun/ parkeringsplass, FP3
Området skal nyttes til felles uteoppholdsareal og parkering i tilknytning til bygg 1. Innenfor området tillates etablert renovasjonsbrønner i bakken med innkastluker over bakkeplan.

Løsningene skal være i tråd med kommunens renovasjonsregler, jfr. § 3.8.
Områdets utforming skal fastsettes gjennom utomhusplan.

12.9 Fellesområde, tun A, B og C
Områdene skal nyttes til felles uteoppholdsareal for beboerne innenfor de tilgrensende leilighetsbyggene. Områdets utforming skal fastsettes ved utomhusplan. Utomhusplan og klimaanalysen skal ligge til grunn for opparbeidingen av feltene.

Innenfor tun A tillates etablert pumpehus i tilknytning til hovedvannledningen.
Innenfor tun C tillates etablert renovasjonsbrønner i bakken med innkastluker over bakkeplan.
Løsningene skal være i tråd med kommunens renovasjonsregler, jfr. § 3.8.

§ 13
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Krav til tiltak
Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

Etablering av friområde F2 og F3 (nærmiljøanlegg) inkl. badeplass.
Etablering av busslomme langs 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.

13.2 Krav til tiltaksplan (forurenset 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 forurenset 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.

For å sikre god vannkvalitet på badeplassen i delfelt F2 skal det dette utredes ihht Folkehelsas veiledning "Vannkvalitetsnormer for friluftsbad". Dette skal gjennomføres 10 prøvetakinger spredt over badesesongen for vurdering av egnetheten til ny badeplass. Det skal utføres analyser av tarmbakterier (TKB) hvor påvising indikerer fersk fekal forurensing fra mennesker eller varmblodige dyr.

13.3 Radon
Det skal gjøres forebyggende tiltak i bygninger til boligformål som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m3.

Vedtatt i UBA-sak: 066/09, den 27.03.2009

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

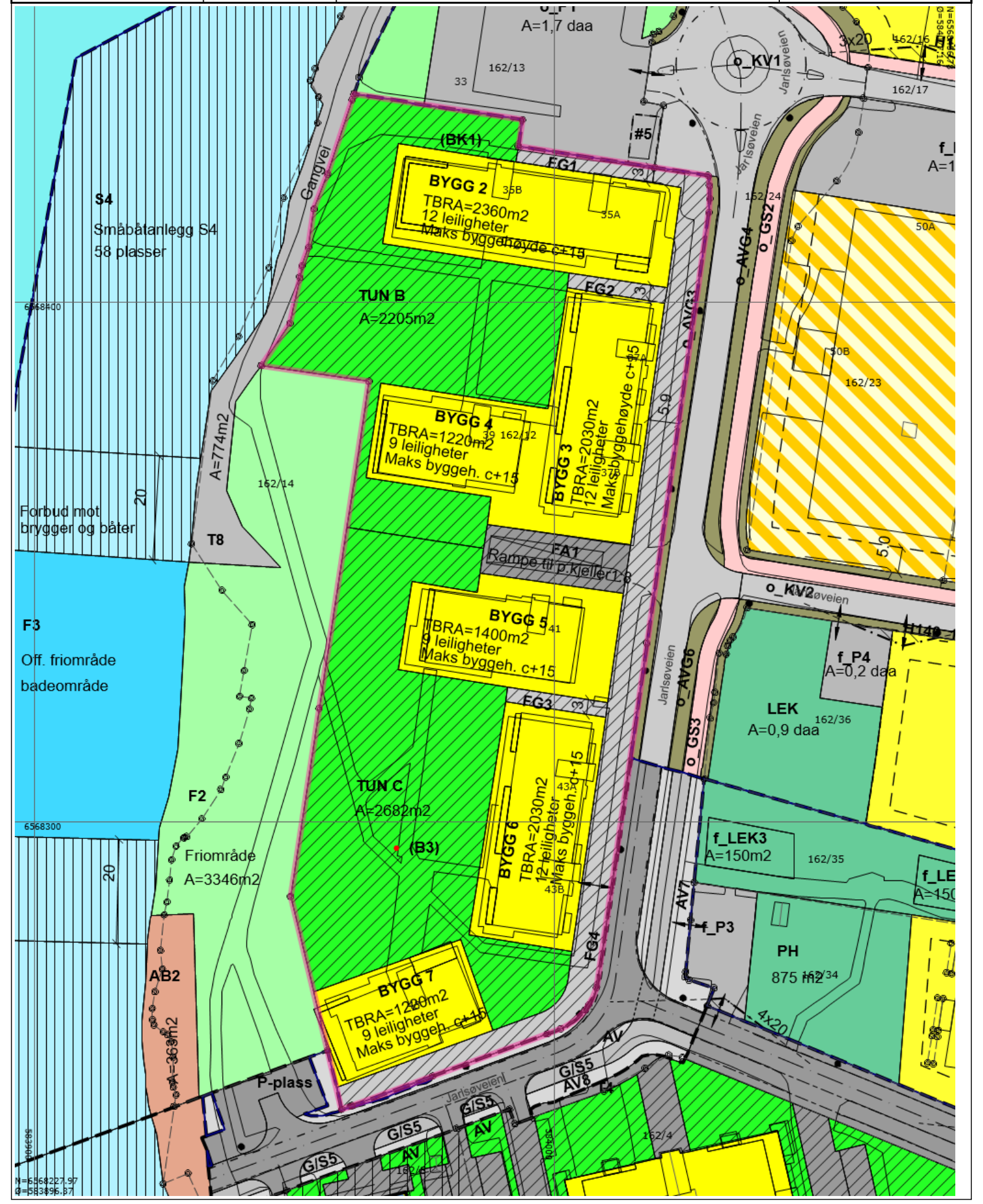
Bestemmelse til bebyggelsesplan for veisystemet til Jarlsø. Plan nr. 56010-B2

§ 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

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 21
	Adresse:	Jarlsøveien 37A 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Jarlsø			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Overkjørbart areal avgrensning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
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	Blokkbebyggelse	Annet byggeområde
Kjøreveg	Gate m/fortau	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Parkeringsplass
Trafikkområde i sjø og vassdrag	Park	Badeområde
Privat småbåthavn (sjødelen)	Felles avkjørsel	Felles gangareal
Felles parkeringsplass	Felles grøntareal	Bolig/Kontor
Bestemmelsesområde	Frisikt	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Uteoppholdsareal	Lekeplass	Parsellhage
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Kjøreveg	Fortau
Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - grøntareal	Parkering
Parkeringsplasser	Friområde	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Forsenkningskurve	Høydekurve

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
- frisiktsone
- 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 forsamlingssaler skal regnes med sitt faktiske golvareal, 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 bilioppstillingsplasser og 2 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet.

For kontor- og forretningsbebyggelsen er kravet 1 bilioppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 50 m^2 netto gulvareal.
For industri- og lagerbebyggelsen er kravet 1 bilioppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 100 m^2 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 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Min.40 m^2 pr. bolig må dekkes innenfor hvert byggefelt.
Det forutsettes at leke- og uteoppholdsarealene plasseres på bakkenivå.

For hver 20. boenhet utløses et krav om felles lekeplass på min 100 m^2, 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. Ansvaret 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 m^2.

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 m^2.

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 m^2.
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 15,0 (3 etasjer).

Felt B4, T-BRA = 3000 m^2.
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 14,0 (3 etasjer).

Felt B5, T-BRA = 3000 m^2.
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 m^2.
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 m^2.
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 m^2.
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 m^2.
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 m^2.
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 m^2.
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 400m^2 (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 m^2.
Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt T-BRA = 13.900 m^2.

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

<u>Byggetrinn 1 (felt B1 og B2)</u>

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.

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

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.

<u>Byggetrinn 2 (felt B3 og B/K 1)</u>
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.

<u>Byggetrinn 3 (felt B/F/K og B/K 2)</u>
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.

<u>Byggetrinn 4 (felt B4, B5 og B6)</u>
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 (forurenset 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 forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Tiltaksplanen skal

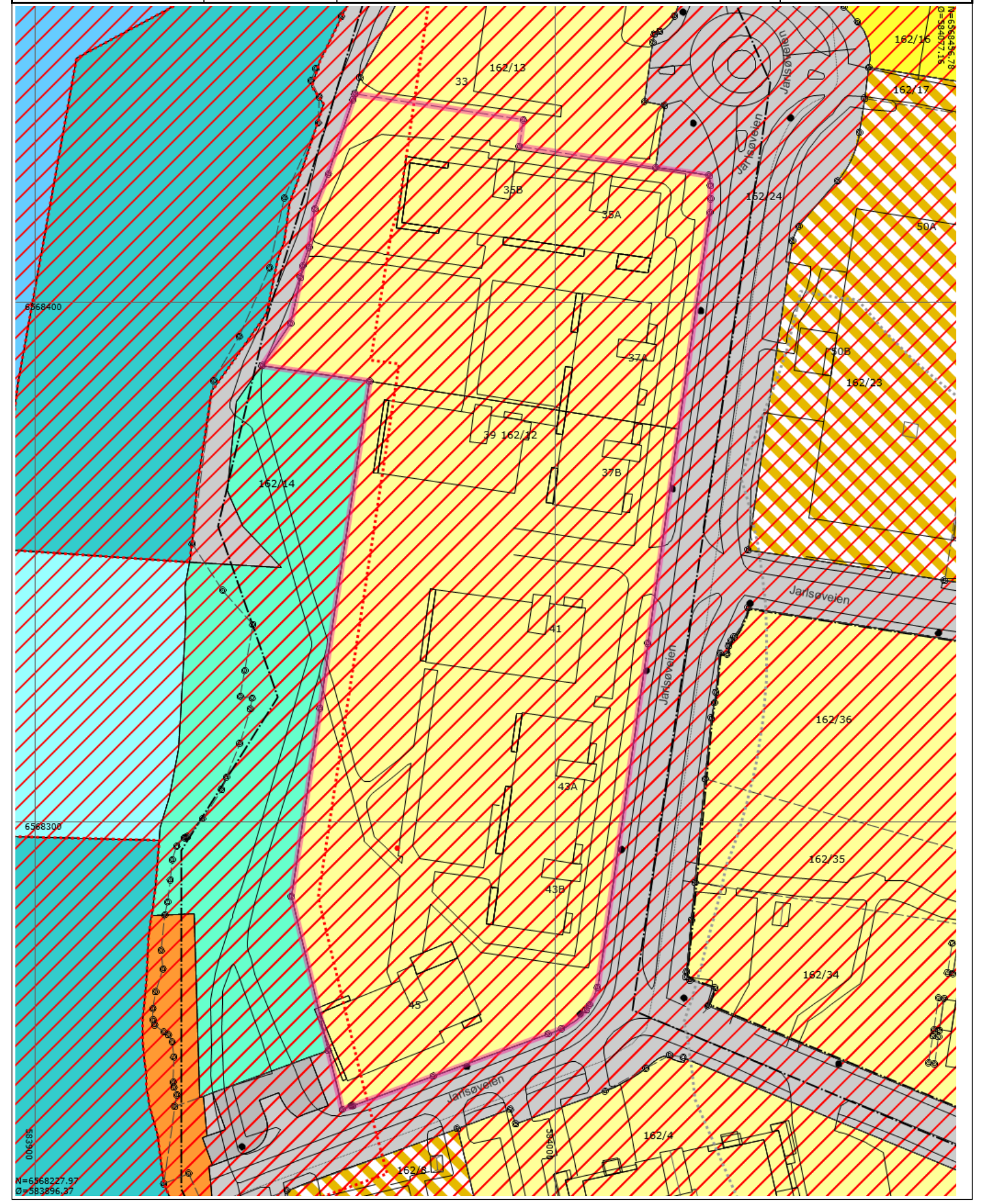
godkjennes av rette myndighet før det gis rammetillatelse.
Behovet for grunnundersøkelser under bestående bebyggelse skal vurderes i forbindelse med riving.

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

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 21
	Adresse:	Jarlsøveien 37A 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



25.02.2026 10:30:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Taksprang
- Overkjørbart areal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Ferdsel - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Annen fare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Matrikkelnummermedsnr.
- Skap
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- Kystkontur

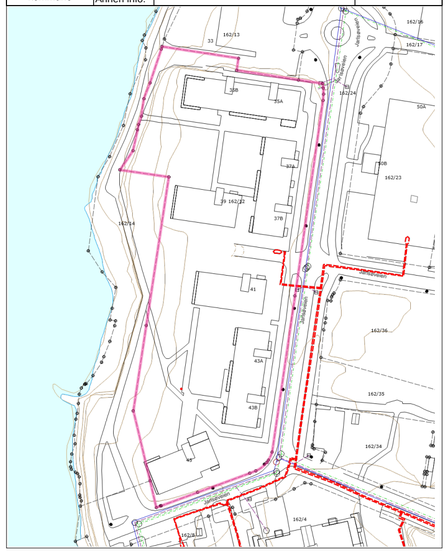
25.02.2026 10:30:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 21
Adresse:	Jarlsøveien 37A 3124 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



25.02.2026 10:25:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Brannventil
- Sluk
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Matrikkelnummermedsnr.
- Skap
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Kystkontur
- Havflate
- Kum - annen eier
- Fjernvarmeledning
- Spillvannsledning
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takksprang
- Overkjørbart areal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Sandfangskum
- Drensledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve

25.02.2026 10:25:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dorthe Dohm Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 12/16576
Arkiv: GBR-0162/0001, GBR-0162/0002, GBR-0162/0012
Deres ref.:

Dato: 10.04.2012

Spir Arkitekter AS
Postboks 398

3101 TØNSBERG

Jarlsø BT2 - Jarlsøveien 37A- 0162/0012 - 6 boliger - Ferdigattest

Tiltakshaver:	Jarlsø Eiendom as	Jarlsøveien 45	3124	TØNSBERG	Gbnr: 0162/0001////
Søker:	Spir Arkitekter AS	Postboks 398	3101	TØNSBERG	

Gbnr. : 162/12
DFUB-sak : 164/09 (rammetillatelse)
Jnr. : 09/4506
Bygningsnr. : 300115143 (37A)
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Del av stort frittliggende boligbygg

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

Dorthe Dohm Ellefsen
saksbehandler

Kopi til:
Jarlsø Eiendom as Jarlsøveien 45 3124 TØNSBERG
Intern kopi: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA

0 3 K V 7 / 167011
162/12/0/0.2009.1 - Ferdigattest

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

Sameiet Vestsiden 2
378

ORG.NR. 996 600

Referat fra årsmøte i sameiet Vestsiden 2

Årsmøte avholdt etter innkalling den 29.april 2025 kl 1800.

Sak nr. 1 Konstituering av årsmøtet

1.1 Registrering og godkjenning av møtedeltakere og fullmakter.
Det var 17 sameiere uten registreringsskjema, 13 med skjema, 4 fullmakter, til sammen 34 sameiere tilstede.
1.2 Thor Verner Thorstensen ble valgt til møteleder.

1.3 Jan Westbye ble valgt til protokollfører. Inger- Lise Østmann valgt til å undertegne protokollen.

1.4 Innkalling og dagsorden ble enstemmig vedtatt.
1.5 Årsmøte ble besluttet lovlig satt.

Sak nr. 2 Styrets årsberetning for 2024

Styrets årsberetning for 2024 er tilsendt på mail til alle.

Styrets årsberetning for 2024 ble enstemmig tatt til etterretning uten kommentarer.

Sak nr. 3 Årsregnskap og revisjons beretning for 2024.

Revidert årsregnskap (resultatregnskap, balanse og noter) for 2024 er sendt på mail til alle. Regnskapet viser et årsoverskudd på kr. 316.974,-.

Regnskapet for 2024 ble godkjent. Årets overskudd overføres til sameiets vedlikeholdsfond. Egenkapitalen er pr. 31.12.2024
på kr. 202.8984,- som utgjør 85,2 % av den totale kapitalen.

Sak nr. 4 Godtgjørelse til styret .

Utbetaling av styrehonorar er etterskuddsvis slik at budsjettert kostnad i 2025 er for styrets arbeid i 2024.

Budsjettposten ble godkjent.

Sak nr. 5 Budsjett for 2025

Budsjett for 2025 er sendt på mail.
Budsjettet for 2025 er utarbeidet av styret i samarbeid med regnskapsfører.
Grunnlaget er drifts tall for 2024.

Styret har budsjettert med å øke fellesutgiftene med 2,3% (KPI)

De totale inntektene er budsjettert med kr.316.6924,-
Budsjettert overskudd er kr.153.346,-

Det av styret fremlagte budsjett for 2025 ble vedtatt.

Sak nr.6 Valg av revisor

Revisorfirmaet Hotvedt &Co AS gjenvelges for 2025 med honorar etter regning.

Sak nr. 7 Informasjon om strømkostnader.

Informasjon i fra tidligere:

Strømkostnad i 2020 var på kr. 102562 (normale strømpriser).

Strømkostnad i 2021 var på kr. 242731 (kraftig økning i strømkostnad).

Strømkostnad i 2022 var på kr.220813 (fortsatt høye strømkostnader).

Strømkostnad i 2023 var på kr.150510 (fortsatt høye strømkostnader).

Sameiet har i løpet av våren 2023, byttet til LED lysarmatur i garasje, bod ganger og oppganger. I tillegg ble solcelle anlegget satt i drift 10.juli. Dette har gitt oss en besparelse på Kr.70303 i forhold til år 2022. Videre har sameiet solgt strøm for kr. 11654.)

Strømkostnad i 2024 var på kr 106190,-

Strømforbruk i 2024 var på 72810 kWh.

Solcellene har produsert 90468 kWt i 2024.

Vi har av dette solgt 59688 kWt. / kr. 31.702,-

Sak nr. 8 HMS i Vestsiden 2

Styret jobber med flere punkter til risikoanalysen for sameiet.
Det planlegges også for årets brannøvelse:

For interesserte vil det bli en
gjennomgang av brannsentralene.
Plikter når brann alarmen går.
Alle skal møte ved brannsentral når alarmen går! Åsted sjekkes!
Ved brann må det evakueres, og hjelp til evakuering iverksettes.
Ved brann er oppmøte sted ved treningsrom Jarlsø.

Utsending på e-post revidert risikoanalyse, og tips ved brann og uhell.

Sak nr. 9 Innkommende saker til årsmøtet:

Det ble vedtatt at styret for neste periode skal bestå av tre medlemmer.

Vedtektene endres ved at Valgkomiteen skal bestå av minst 3 seksjonseiere.

Forslag til innlegg på websiden.

Elektriske sparkesykler skal ikke lades, eller oppbevares innendørs i Vestsiden 2 på grunn av stor risiko for brann.

Ved behov for lading av slikt utstyr skal det brukes godkjent lader, og avstand fra brennbart materiale må være minst 2 meter pga stor risiko for brann i batteriene.

Vannskader etter uvær:

Styret vil få minne om sameiets vedtekter som klargjør ansvarsforhold for vedlikehold og økonomisk ansvar. Vannskader som oppstår på grunn av vann som kommer inn gjennom hveskyvedører / vinduer dekkes ikke av forsikringsselskapet.

Beboere som er bortreist i lengre tid må sørge for at snømåking/ ettersyn utføres av andre.

Styret minner om generell vedlikeholdsplikt.

Styret gjorde oppmerksom på den vedlikeholdsplikt som fremgår av vedtektene.
Sameiets vedtekter er i samsvar med bestemmelsene i Eierseksjonslovens § 32, der det fremgår seksjonseieres plikt til å vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellearealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.
Etter § 32. 7 ledd omfatter vedlikeholdplikten også utbedring av tilfeldige skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Byggningsmassen begynner å eldes og det er økt fare for lekkasjer fra balkonger. Det ble besluttet at styret gir oppdrag til selskap som kan komme med løsninger for å hindre lekkasje, og at interesserte melder seg. Kostnader må dekkes av hver enkelt sameier.

Forslag om til installering av gass telleverk:

De som ikke har gassmåler, har fått faktura for gassforbruk for 2024 på kr. 4.597. For 2023 var beløpet kr. 2.720 altså en formidabel økning. Dette skyldes hovedsaklig økt forbruk og ikke prisøkning. Forbruk av gass har fra 2023 til 2024 endret seg i fra 2053 Kg til 4685 Kg , i tillegg har Jarlsø Eiendom endret admin kostnader fra kr.1250 til kr. 5000.

Det ble besluttet at de boenhetene som har tilkoblet gassforbruker slik som gasskomfyr på kjøkken og/eller peis bør montere gassmåler. De boenheter som kun benytter gassgrill behøver ikke å montere måler.

Automatiske døråpnere.

Det må forventes at det for fremtiden vil oppstå behov for automatiske døråpnere. Saken ble tatt til orientering.

Dyrehold

Innkommet forslag ble ikke vurdert med den grunn at bestemmelser allerede foreligger.

Parkering utenfor boenhetene.

Det ble ansett at parkering ikke er et problem.

Sak 10 Informasjon og spørrerunde

1. **Energi**

   Det ble informert om det arbeid styret har jobbet med i forbindelse med energi og de forslag som foreligger om bruk av egenprodusert strøm. Det er dialog med Skagerak Energi for løsninger.

2. **Status på tak.**

   Det ble orientert om problemene med lekkasje fra tak og hva som er foretatt av utbedringer, inspeksjoner og ny status. Det anses pr dd at det ikke er behov for omfattende utskiftninger som tidligere meddelt. Tak på 45 må imidlertid utbedres og kostnader dekkes av vedlikeholdsfond.

   For øvrige bygg vil eventuelle skader tas enkeltvis uten at det pr dd anses nødvendig med omlegging av tak. Styret vil vurdere avsetninger i kommende budsjett for forventede utbedringer.

3. **Uteområder - plenklipping.**

   Robotplippere har vist seg å fungere dårlig. Styret fremsatte forslag om å avvikle ordningen med robotklippere og gå over til maskin-klipping. Det er innkommet tilbud og andre tilbud er under innhenting. Det ble besluttet at det for inneværende sesong benyttes maskin-klipping.

4. **Avtaler.**

   Avtaler blir gjennomgått, sagt opp og fornyet ved behov. Nye avtaler legges inn elektronisk i Power Office.

Sak nr. 11

Valgkomiteens innstilling til årsmøte:

Valg av styreleder:

Thor Verner Thorstensen. Gjenvalg.

Valg av styremedlem:

Valgkomiteen har fått melding om at
Sven-Erik Johannessen ikke tar gjenvalg og går av til årsmøtet.
Valgkomiteens innstilling blir derfor som følger : Vi går ned til 3 medlemmer i styret. Hvis det viser seg at arbeidsmengden i inneværende år blir for stor for 3, øker vi til 4 neste år.

Styremedlem: Jan Westbye. Ikke på valg.

Styremedlem: Tom Gulbrandsen. Ikke på valg.

Valg av valgkomite (3stk):

Som ny valgkomite ble valgt:

Lars Roger Helleberg
Terje Hauge
Petter Morris Mathisen

Styret håper på fortsatt god dugnads innsats som feiing og vask av garasjen, oppsamling av grusrester på betong dekke ute, vask av betong dekke, pluss vanning av planter og annet som dukker opp i løpet av våren og sommeren 2025. Det planlegges for vask av resterende terrassefronter.

Styret gir en stor takk til de som har bidratt med dugnads arbeid i Sameiet Vestsiden 2 !

Årsmøte avsluttet kl 20.00

Jan Westbye

3/4-25 Inger-Lise Østmann
Inger-Lise Østmann

SAMEIET VESTSIDEN 2

ÅRSREGNSKAP 2024

Inntekter:	Note:	2024		Budsjett 2024		2023	
Fellesinntekter		3 067 163		3 067 233		2 929 476	
Driftsinntekter Parkering, jfl. mfl.		26 607		25 000		23 319	
Elendriftsgebyr		19 500		13 800		13 800	
Administrasjonsgebyr gass		950				1 059	
Brukertrift kajakk plass		2 300				3 402	
Purregebyr						35	
Renteinntekter		32 049	3 148 569	25 000	3 131 033	24 582	2 995 664
Utgifter:							
Styrehonorar	4	190 000		190 000		185 000	
Arbeidsgiveravgift	4	26 790		26 790		26 085	
Avskrivninger	1	127 202		127 202		127 202	
Strøm utelys, trapperom, fellesanlegg		106 190		150 000		150 511	
Fjernvarme fellesareal	2	309 000		300 000		300 000	
Fjernvarme fellesareal - bokført iht avregning		2 818				30 618	
Scheelle - plusskraft		-31 702		-25 000		-11 654	
Gass		74 239		55 000		53 964	
Gass - viderefakturert sameiere		-70 000		-50 000		-49 950	
Renhold		142 442		136 000		134 855	
110 - felleinnvaskling		16 476		16 000		15 492	
Vaktmester/tjenesteridriv. driftsmateriell		101 717		88 000		73 273	
Inventar		16 552		10 000		2 687	
Programvare/lisensavtl/drift vedlikehold		24 422		22 000		19 271	
Rep. og vedl. bygning		80 822		100 000		106 089	
Vedlehold og ettersyn heiser		227 598		300 000		333 870	
Svømming interne veier		99 058		90 000		90 626	
Vedlikehold garasjeporter		20 073		18 000		16 923	
Vedlikehold uteområdet - gress		91 579		100 000		86 460	
Vedlikehold uteomr. - beplantning		194 194		165 000		196 941	
Service ventilasjonsanlegg		109 758		100 000		100 236	
Service gasspeis						0	
Service gasspeis - avsatt til viderefakturering						0	
Reparasjoner og vedlikehold utstyr		200 382		250 000		138 660	
Forr.fakse/regnskap		97 541		110 000		106 923	
Revisjon	4	13 125		15 000		12 438	
Kontorrekvisita		420		1 000		416	
Telefonkostnader heis/brannalarm						0	
Overvåking Solcellepaneler		3 094		3 200		1 252	
Bredbånd - TV og PVR dekoder		362 732		350 000		346 213	
Forsikring		294 878		295 000		282 840	
Styre og årsmøtekostnader		1 500		6 000		1 500	
Bankgebyrer		4 123		4 500		4 164	
Rekvisita og utstyrtAndre kostnader		3 572	2 831 595	11 000	2 964 692	3 011	2 837 807

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VESTSIDEN 2

(slik vedtektene lyder etter vedtak på sameiermøte 24.04.24.)

1.
Om sameiet - formål.
Sameiets navn er Vestsiden 2.

Sameiet er eier av gnr 162 bnr 12 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 60 eierseksjoner som alle er boligseksjoner (hoveddelen). Til hver boligseksjon medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og en bod (tilleggsdel).

I garasjeanlegget er det 36 ekstra parkeringsplasser (næringsdel).

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke inngår i hoveddel, tilleggsdel og næringsdel, er å anse som sameiets fellesareal.

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

2.
Rettslig råderett.
En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med enerett til bruk av en tilhørende leilighet med garasjeplass og bod.

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

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

Sameier har fri og ubegrenset adgang til helt eller delvis å leie ut sin seksjon. Separat utleie av biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod kan bare skje til andre sameiere.

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

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

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

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

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

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

3.
Faktisk råderett.
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

4
Vedlikehold.
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vinduglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er).

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

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

Utvendige tilbygg, oppsetting av markiser/utvendige persienner, antenner eller andre inngrep i fasaden, kan ikke foretas uten styrets samtykke og nødvendig godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Styret må godkjenne endringen før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betyding for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

5.
Felleskostnader og fellesinntekter.
Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til bruksenhetene. Dette omfatter bla utgifter til felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer gårdens forsikringer etc. Oppregningen er ikke fullstendig,

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

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

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

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

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

6.
Sameiermøte.
Sameiets øverste organ er sameiermøte.

Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene (når loven eller vedtektene ikke stiller strengere krav)

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

7.
Innkalling til sameiermøte - sameiernes møterett.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år; innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

- årsregnskap
- styrets årsberetning
- valg av styremedlemmer og valgkomite.
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiemøte.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles alle sameiere skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiemøte.

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.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med åtte dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte kan skje med epost til de sameiere som har meddelt sin epost adresse.

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 annet medlem av sameierens husstand rett til være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede 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 med fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til ha med en rådgiver til sameiermøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

8

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 3 til 5 medlemmer, hvorav en styreleder.
Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Sameiermøte velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

De valgte styremedlemmene foretar konstituering og velger selv styrets leder.
Styremedlemmenes funksjonstid skal ordinært være to år om ikke sameiermøte fastsetter annet.
Valgkomiteen velges på årsmøtet. Medlemmene nomineres og velges gjennom en avstemming eller en beslutning ved flertall. Valgkomiteen skal bestå av medlemmer som er uavhengige av styret.
Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet ved sin underskift.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøte 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tiltrekkelig regnskapsførsel og det skal hvert år utarbeides et budsjett for driften.

Årsregnskapet skal sendes den enkelte sameier sammen med innkallingen 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 sameiermøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

10.

Forretningsfører.
Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt 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 sameiermøte samtykke i at avtale om forretningsfører gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

11.

Revisor.
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor,

Revisor velges av styret. Revisor tjenesteggjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

12.

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

13.

Husordensregler.
Sameiermøte 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 misligh old av sameierpliktene, se pkt 14.

14.

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

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

15.

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

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

Tønsberg 24. april 2024.

HUSORDENSREGLER

styrets forslag - vedtatt i møte 17.02. 2011

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

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

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

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

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

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

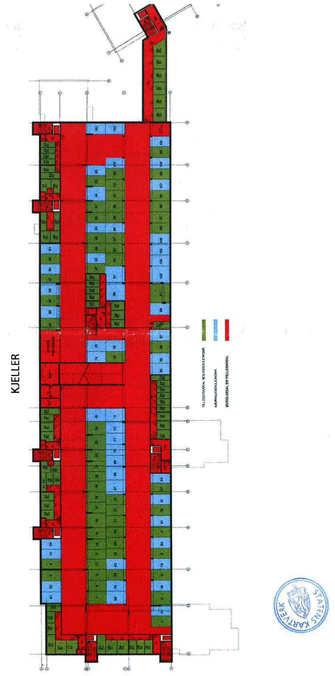
Husdyrhold
Eiere av husdyr plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser om husdyrhold - herunder reglene om båndtvang. På Jarlsø er det et rikt dyreliv med betydelige kolonier av ulike arter sjøfugl. Hunder og andre dyr som kan utgjøre en trussel mot øyas dyreliv, **skal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

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

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

Søppel
Søppel skal sorteres og plasseres i anviste søppelbeholdere.

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





Vestsiden 2 Jarlsø
Seksjoneringsoversikt
Gnr 162 BNR 12 - TØNSBRG KOMMUNE

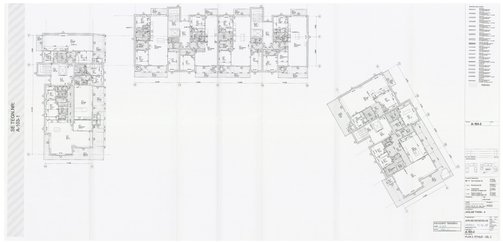
Snr.	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1	Bolig	143	B
2	Bolig	103	B
3	Bolig	103	B
4	Bolig	96	B
5	Bolig	150	B
6	Bolig	103	B
7	Bolig	103	B
8	Bolig	96	B
9	Bolig	150	B
10	Bolig	103	B
11	Bolig	103	B
12	Bolig	96	B
13	Bolig	106	B
14	Bolig	85	B
15	Bolig	106	B
16	Bolig	102	B
17	Bolig	106	B
18	Bolig	85	B
19	Bolig	106	B
20	Bolig	102	B
21	Bolig	106	B
22	Bolig	85	B
23	Bolig	106	B
24	Bolig	102	B
25	Bolig	72	B
26	Bolig	60	B
27	Bolig	103	B
28	Bolig	72	B
29	Bolig	60	B
30	Bolig	103	B
31	Bolig	72	B
32	Bolig	60	B
33	Bolig	103	B
34	Bolig	75	B
35	Bolig	65	B
36	Bolig	123	B
37	Bolig	75	B
38	Bolig	65	B
39	Bolig	123	B
40	Bolig	75	B
41	Bolig	65	B
42	Bolig	123	B
43	Bolig	106	B
44	Bolig	85	B
45	Bolig	106	B
46	Bolig	102	B
47	Bolig	106	B
48	Bolig	85	B
49	Bolig	106	B
50	Bolig	102	B
51	Bolig	106	B
52	Bolig	85	B
53	Bolig	106	B
54	Bolig	102	B
55	Bolig	127	B
56	Bolig	134	B
57	Bolig	127	B
58	Bolig	134	B
59	Bolig	95	B
60	Bolig	166	B
61	Næring	1	
62	Næring	1	
63	Næring	1	
64	Næring	1	
65	Næring	1	
66	Næring	1	
67	Næring	1	
68	Næring	1	
69	Næring	1	
70	Næring	1	
71	Næring	1	
72	Næring	1	
73	Næring	1	
74	Næring	1	
75	Næring	1	
76	Næring	1	
77	Næring	1	
78	Næring	1	
79	Næring	1	
80	Næring	1	
81	Næring	1	
82	Næring	1	
83	Næring	1	
84	Næring	1	
85	Næring	1	
86	Næring	1	
87	Næring	1	
88	Næring	1	
89	Næring	1	
90	Næring	1	
91	Næring	1	
92	Næring	1	
93	Næring	1	
94	Næring	1	
95	Næring	1	

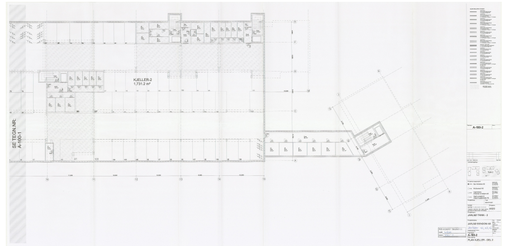
96	Næring	1	
97	Næring	1	
98	Næring	1	
99	Næring	1	
100	Næring	1	
101	Næring	1	
102	Næring	1	
103	Næring	1	
104	Næring	1	
105	Næring	1	
106	Næring	1	
107	Næring	1	
108	Næring	1	
109	Næring	1	
Sum teller		**6069**	
Sum nevner		**6069**	






FASADE NORD
FASADE SØR
FASADE VEST
FASADE ØST
A-253
JAVLI AS
JAVLI AS EIENDOM AS
JAVLSØ TRINN - 2
4920
REVIDERT TEGNING
A-253
FASADER BYGG 5


SE TEGN.NR.
A-253


SE TEGN.NR.
A-253

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS
Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud innkjøpt med en frist som beskrevet over kan likevel megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 10.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no