Jarlsøveien 37 B

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

Jarlsøveien 37 B

Prisantydning	6 790 000
Omkostninger	180 790
Totalpris	6 970 790
Fellesutgifter	5 246 pr. mnd.
Bruksareal	103,0 m²
BRA-I	101,0 m²
BRA-E	2,0 m²
TBA	15,0
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	11 412
Byggeår	2011

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke
Eiendomsmegler / Partner
+47 900 55 488
eb@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Lekker og arealeffektiv endeleilighet som har store vindusflater og holder gjennomgående god standard. Den lyse og romslige leiligheten er beliggende i første etasje og har flott utsikt mot sjøen fra stuen! Man kommer inn i en hyggelig entre med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre har man et gjestetoalett samt et delikat bad med servant innredning, toalett og dusj samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Stuen er lys og åpen med utgang til en meget solrik terrasse mot vest. Her er det nydelig utsikt over Jarlsøsund. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning til stuen og har utgang til terrasse mot øst. Her kan morgenkaffen nytes mens man ser den nydelige soloppgangen i øst. Kjøkkenet er meget velutstyrt med integrerte hvitevarer og benk i stein. Perfekt for de som liker å bake Leiligheten har hele 3 soverom hvorav hovedsoverommet har eget garderoberom. Soverom 2 fungerer i dag som et kontor. Men, dør inn til hovedsoverom ligger skjult i veggen og lar seg lett tilbakestilles dersom det er ønske om separat rom. Det siste soverommet ligger i forbindelse med kjøkkenet og fungerer like godt som en ekstra stue. Her har du en super leilighet, solrikt beliggende med herlig sjøutsikt og strand rett utenfor døren.

Bilen parkerer du i felles garasjeanlegg. Det er utvendig bod på terrassen samt i romslig bod i kjeller.

Ellers kan det nevnes at det er: Direkte adkomst med heis fra parkeringskjeller. Felles ventilasjonsanlegg. Vannbåren gulvvarme samt porttelefon.

Lyst og lekkert!
Her er bare å flytte rett inn!



























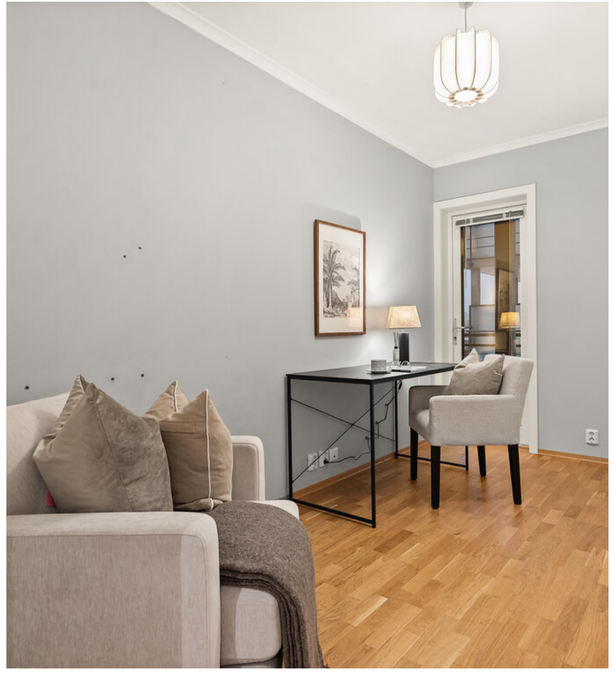




















Beliggenhet

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 37B

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Jarlsø Linje 111	2 min 0.2 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 5.1 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 8.2 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 :-)»

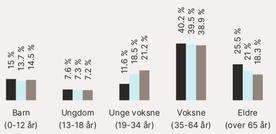
Sitat fra en lokalkjent

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	1 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 1.2 km
Bergsletta Balløkke Ballspill	14 min 1.2 km
Fitnesspoint Jarlsø	1 min
PDL Center Tønsberg	6 min

Boligmasse



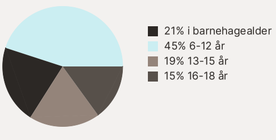
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

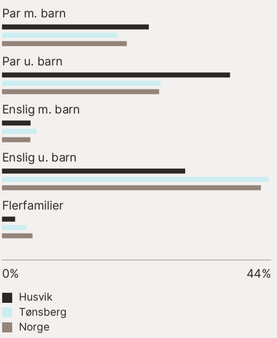
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	7 min
Boots apotek Tolvsrød	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



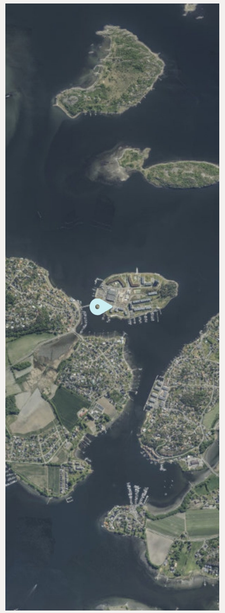
Familiesammensetning

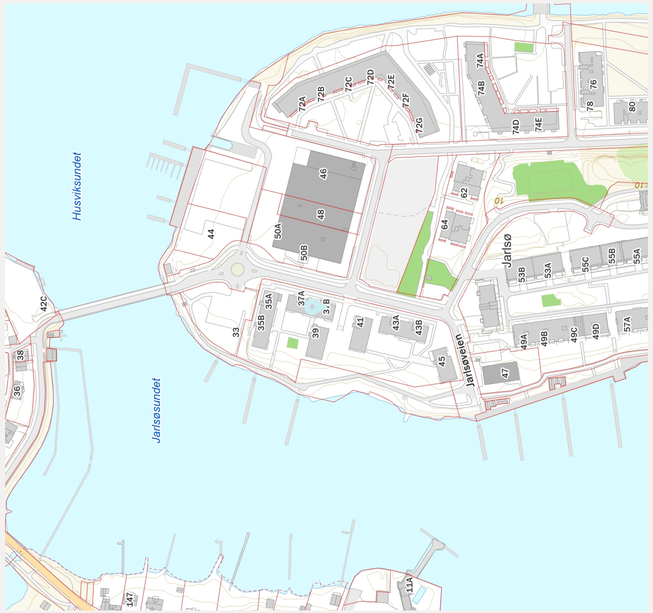


Sivilstand

		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 maskene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © FINN.no AS 2023





Innhold

Leilighet i 1. etasje med gang, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor/soverom, bad, toalettrom og bod/garderobe.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. 1 utvendig bod samt 1 bod i kjeller.

BRA 103,0 m²

BRA-I 101,0 m²

BRA-E 2,0 m²

TBA 15,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 103,0 m²

- BRA-i: 101,0 m²
- BRA-e: 2,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 101 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor/soverom, bad, toalettrom og bod/garderobe.
BRA-e: 2 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Utvendig bod.
TBA: 15 m².

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 17.12.2025, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Lekker og arealeffektiv endeleilighet som har store vindusflater og holder gjennomgående god standard. Den lyse og romslige leiligheten er beliggende i første etasje og har flott utsikt mot sjøen fra stuen! Man kommer inn i en hyggelig entre med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Videre har man et gjestetoalett samt et delikat bad med servant innredning, toalett og dusj samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Stuen er lys og åpen med utgang til en meget solrik terrasse mot vest. Her er det nydelig utsikt over Jarlsøsund. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning til stuen og har utgang til terrasse mot øst. Her kan morgenkaffen nytes mens man ser den nydelige soloppgangen i øst. Kjøkkenet er meget velutstyrt med integrerte hvitevarer og benk i stein. Perfekt for de som liker å bake Leiligheten har hele 3 soverom hvorav hovedsoverommet har eget garderoberom. Soverom 2 fungerer i dag som et kontor. Men, dør inn til hovedsoverom ligger skjult i veggen og lar seg lett tilbakestilles dersom det er ønske om separat rom. Det siste soverommet ligger i forbindelse med kjøkkenet og fungerer like godt som en ekstra stue. Her har du en super leilighet, solrikt beliggende med herlig sjøutsikt og strand rett utenfor døren.

Bilen parkerer du i felles garasjeanlegg. Det er utvendig bod på terrassen samt i romslig bod i kjeller.

Ellers kan det nevnes at det er: Direkte adkomst med heis fra parkeringskjeller. Felles ventilasjonsanlegg. Vannbåren gulvvarme samt porttelefon.

Lyst og lekkert!
Her er bare å flytte rett inn!

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

Parkering
Én garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Seksjonseier har ikke rett til å selge biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod med mindre dette skjer sammen med boligseksjonen. Salg/utleie av biloppstillingsplass i garasjeanlegg og/eller bod kan kun skje til andre sameiere.

Byggemåte
Selveierleilighet fra 2011 beliggende i 1. etasje med utgang til to terrasser. Leiligheten har god standard, materialer og innredninger.

Utvendig
Yttervegger er kledd med fasadestein. Taket er tekket med takfolie e.l. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Boligen har en terrassedør og to heve-/skyvedører i tre med 3-lags glass. Dør til utvendig bod av tre med slett overflate. Terrasse mot vest på ca. 15 m² og mot øst på ca. 5 m². Disse er oppført i betongdekke med rekkverk i aluminium.

Innvendig
Leiligheten har parkett på gulv og ellers malte flater.

Våtrom
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken
Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom inneholder toalett og servantmøbel. Det er fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i soverom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er vannbåren gulvvarme i soverom, stue og kjøkken. Fordelerskap er plassert i soverom.

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

- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

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

- Solcellepaneler er installert på taket av sameiet i 2024. Utført av faglært.
- Byggeplaner for nord-/østsiden av Jarlsø.
- Vedr. radonmåling: Ble gjort av utleiemegler før utleieforhold startet. Har ikke rapporten.
- Tak ved kjøkken, mot stor skyvedør (øst): Noe mindre vann kom inn under en storm i desember 2025. Dette er til vårt kjennskap, første gang det har vært noen form for vanninntrenging siden leiligheten var ny, og skaden skal utbedres av sameiet ved første anledning.

Styret har vært på befaring og har bekreftet at de vil arrangere og utføre reparasjonen, samtidig som tilsvarende reparasjon skal gjøres for andre. Samme skjedde i leilighetene over. Kilden var trolig leiligheten på toppen (3 etasje).

- Vindu på soverom mot vest har slått seg litt, og kan åpnes to veier, og er da vanskelig å stenge igjen om det åpnes fullt ut sideveis. Det fungerer fint med topplufting.
- Gulvvarme på kjøkken er delvis, men hele stuen har full gulvvarme. Alle rom har egne fjernstyrte termostater. Leiligheten kan også varmes via luft-ventilasjonsanlegg eller via gasspeis. Gasspeis har egen måler for forbruk som er etter-installert av godkjent leverandør.
- Leiligheten var opprinnelig satt opp med 3 fulle soverrom. Ved overleveringen gjorde vi om ett soverom til arbeidskontor og lagde et stort "walk-in" klesskap. Veggen ved inngangsdøren mellom gang og "walk-in" klesskap er gipsvegg, der dør til soverom er opprinnelig tegnet inn. Veggen mellom to tilhørende soverom ble åpnet, og det ble satt inn glassdører. Disse glassdørene mellom soverom og kontor er påført en hvit film som kan enkelt fjernes.
- Veggen mellom kjøkken og stue er også et tillegg (gipsvegg). Kjøkkenet ble også oppgradert fra standard.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 19.12.2025.

Tomt
Fellestomt - 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.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Vindavskjerming 2011
- Innglassing balkonger 2021

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Adgang til utleie
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. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med gasspeis, vannbåren gulvvarme i soverom, stue og kjøkken og gulvvarme på bad.
Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: E - Grønn
Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 13.11.2013. Ingen var til stede ved varslet tilsyn 25.05.2021. VIB opplyser videre at det ikke er behov å feie avgasskanalen fra gasspeisen dersom peisen virker som forutsatt.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 790 000,-

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

169 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

6 970 790,- 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. 5 246,- pr. mnd.

Herav:
Fellesutgifter kr. 4 430,-
A-konto fjernvarme kr. 816,-

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

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. 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. 11 464,- for 2025. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieravgift. Det gjøres oppmerksom på at beløpet gjelder for 2025 og at dette kan øke i 2026.
Leiligheten har vannmåler.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett inkl. i felleskostnader per måned.
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. 34 492,- pr. 31.12.2024.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 227 497,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 909 987,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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 2/119.

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 maskin-klipping 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 Storebrand Forsikring med polisenr. 7761473.

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. 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 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: Hvitevarer, innredning i garderober, barstoler samt hyller i kjellerbod.

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 Jan-Øyvind Nymann Solum og Tamara Marie Solum.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Jarlsøveien 37 B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 162, bnr. 12, snr. 16 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 2/119.

Vårt oppdragsnummer er 28251039.

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. 15 900,-, internettannonsering kr. 20 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

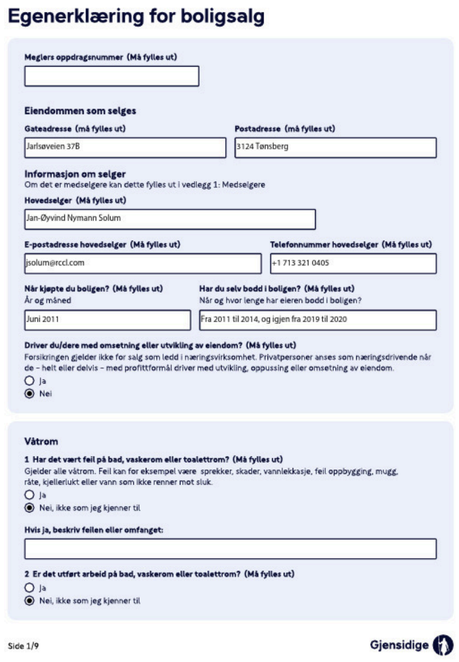
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 Elisabeth S. Bakke /
+47 90 05 54 88 / eb@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
09.01.2026

Tekniske dokumenter



Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)
Jarlsøveien 37B

Postadresse (må fylles ut)
3124 Tønsberg

Informasjon om selger
Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)
Jan-Øyvind Nymann Solum

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)
jsolum@rccl.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)
+1 713 321 0405

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)
År og måned
Juni 2011

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?
Fra 2011 til 2014, og igjen fra 2019 til 2020

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)
Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.
- ○ Ja
- ◉ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)
Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.
- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)
- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- ○ Faglært ○ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 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? (Må fylles ut)
Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.
- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:
See siste side.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)
- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- ○ Faglært ○ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- ○ Ja ○ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)
- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus ikke dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid | **7.2 Årstall**

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte? | **7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?**

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid: Sol paneler er installert på taket av sameiet | **9.2 Årstall**: 2024

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◉ Faglært ○ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte? | **9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?**

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ◉ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid | **12.2 Årstall**

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte? | **12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?**

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid | **15.2 Årstall**

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte? | **15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?**

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid | **22.2 Årstall**

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Fagkjært ○ Ufagkjært

22.4 Hva ble gjort av fagkjærte? | **22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?**

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Bygge planer for Jarlsø

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ble gjort av utleiemegler før utleieforhold startet. Har ikke rapporten.

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:
- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett
- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Miami | Dato: 17 desember 2025 | Sign:

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Punkt 3, Tak yttervegg tasade:

Tak ved kjøkken, mot stor skyve dør (øst): Noe mindre vann kom inn under en storm i desember 2025. Dette er til vårt kjennskap, første gang det har vært noen form for vanninntregning siden leilighten var ny, og skaden skal utbedres av sameiet ved første anledning. Styret har vært på befaring og har bekreftet at de vil arrangere og utføre reparasjonen, samtidig som tilsvarende reparasjon skal gjøres for andre. Samme skjedde i leilighetene over. Kilden var trolig leilighetene på toppen (3 etasje).

Vindu på soverom mot vest har slått seg litt, og kan åpnes to veier, og er da vanskelig å stenge igjen om det åpnes fullt ut sideveis. Det fungerer fint med top lufting.

Gulv varme på kjøkken er delvis, men hele stuen har full gulv varme. Alle rom har egne fjernstyrte termostater. Leilighetene kan også varmes via luft ventilasjons anlegg eller via gass peis. Gasspeis har egen måler for forbruk som er etter-installert av godjent leverandør.

Leiligheten var opprinnelig satt opp med 3 fulle soverrom, ved overleveringen gjorde vi om ett soverom til arbeidskontor og lagde ett stort "walk-in" klesskap. Veggen ved inngangsdøren mellom gang og "walk in klesskap" er gipsvegg, der dør til soverom er opprinnelig tegnet inn. Veggen mellom to tilhørende soverom ble åpnet, og det ble satt inn glass dører. Disse glass dørene mellom soverom og kontor er påført en hvit film (privacy) som kan enkelt fjernes.

Veggen mellom kjøkken og stue er også ett tillegg (gips veggi. Kjøkkenet ble også oppgradert fra standard.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jarlsveien 37B, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 162, bnr. 12, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 Rapportdato: 19.12.2025 Oppdragsnr.: 20315-2036 Referansenummer: NX6784

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditakserin, skadetakserin og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og luftetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

Norsk takst

SENTRALT GODKJENT

VEDVIK TAKSERING

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 fuktmål.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstiltrand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonsteting 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 kvalitet (bortsett fra brukvarsdringer, brannvoller 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 tilvarende 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 sikjulte konstruksjoner kan alder sienе avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og tjenssomme.
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 overskåe 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 foil, 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

Selveierleilighet fra 2011 beliggende i 1. etasje med utgang til to terrasser. Leiligheten har god standard materialer og innredninger.

Det er registrert 3 forhold med TG2. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger er kledd med fasadestein. Taket er tekket med takfolie e.l. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Boligen har en terrassedør og to heve -/skyvedører i tre med 3-lags glass. Dør til utvendig bod av tre med slett overflate. Terrasse mot vest på ca 15m2 og mot øst på ca 5m2. Disse er oppført i betongdekke med rekkverk i aluminium.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulv og ellers malte flater.

VÅTROM Gå til side

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje og oppleggfor vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/fryst, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholder toalett og servantmøbel. Det er fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i soverom. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er vannbåren gulvvarme i soverom, stue og kjøkken. Fordelerskap er plassert i soverom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

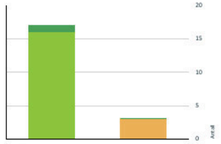
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

På befaringsdagen var det ikke elektrisitet i leiligheten, Mangende belysning har derfor vært noe begrensende for tilstandsvurderingen. Dette medførte også at ventilasjonsanlegget ikke kunne funksjonstestes. Det er lagt til grunn for vurderingen at elektrisk og ventilasjon fungerer.

Egenerklæring er mottatt etter min befaring, og således var undertegnede ikke kjent informasjon som fremgår i denne. Det er derfor ikke gjort nærmere undersøkelser rundt opplyst lekkasje ved skyvedør/kjøkken.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

UTVENDIG

TG 2 **Vinduer**

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aluminumsbeslag og glasset er noe løst på soveromsvinu mot vest. Åpne/lukkemekanisme funger dårlig. Soveromsvindu mot øst har også noe noe tregheter i åpne/lukkemekanisme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu mot vest må repareres og begge vinduene bør justeres.

TG 2 **Dører**

Boligen har en terrassedør og to heve-/skyvedører i tre med 3-lags glass.
Dør til utvendig bod av tre med slett overflate.
Entredør (fra fellesgang) med brann- og lydklassifisering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til utvendig bod har tregheter i åpne-/lukkemekanisme. I tillegg er beslag under dørterskelen løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørhåndtak må justeres. Beslag under terskel må utbedres.

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

Terrasse mot vest på ca 15m2 og mot øst på ca 5m2. Disse er oppført i betongdekke med rekkverk i aluminium.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Leiligheten har parkett på gulv og ellers malte flater.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke. Ved stikkontroll er det målt skjevheter på inntil 5mm i stue og 4mm i soverom.

Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis i stuen. Det foreligger ingen informasjon om service på anlegget, men erfaringsmessig ligger dette under sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 **Innvendige dører**

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at fliefuger har riss/sprekker.
• Det er påvist overtesopp i silikonfuger.

Enkelte fliser i dusjsonen har noe som kan ligne riss i overflaten, men det virker ikke å være sprekk i selve flisen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler. Det er 20mm fall fra dør til sluk under innredningen. Det må antas å være membranoppkant bak eikelist på dørterskelen. Dusjsonen har lokalt fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjnisje og oppleggfor vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

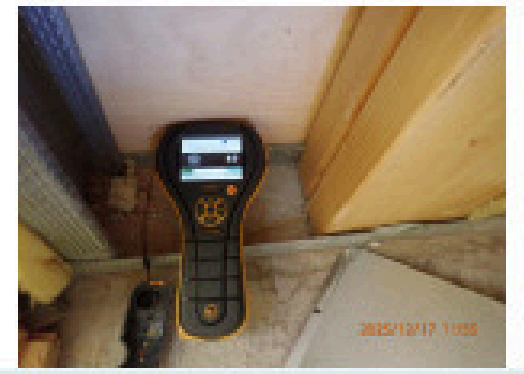
Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegg mot ventilasjonssjakt er åpen og det er gjennomført fuktmåling her. Ingen avvik registrert.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Rommet inneholder toalett og servantmøbel. Det er fliser på gulv og vegger. Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i soverom.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles anlegg i bygget som avregnes med egen måler.

Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i soverom, stue og kjøkken. Fordelerskap er plassert i soverom.

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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   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?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

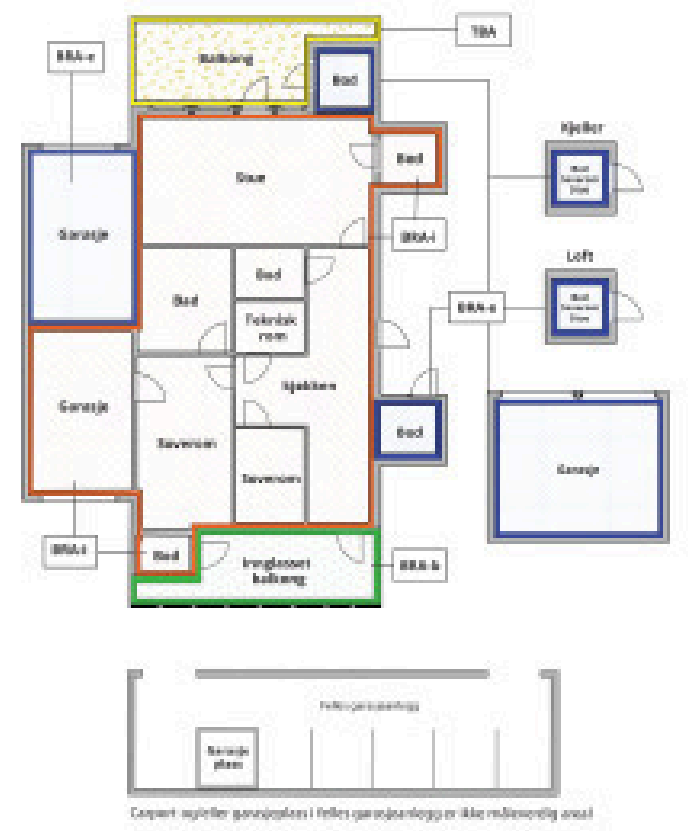
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og branncellerr 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 branncellerr

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	101	2		103	15
SUM	**101**	**2**			**15**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, kontor/soveorm, bod/garderobe, bad, toalettrom, stue, kjøkken	Utvendig bod	

Lovlighet

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

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i brannceleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysfatet eller tashøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	162	12		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jartsdveien 37B

Hjemmelshaver
-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	
2	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for ansvarsmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke byggingsakkyndiges 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 fotnotert tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må byggingsdelen vare 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 byggingsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt ønsket enn 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 overskåe 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller unsgimmessigheter, og forestående tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken byggingssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

ii) sluk, tetteskjøt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel røkvarslerhøyder/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 byggingssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde eltilsyn. 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.

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.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslovan 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 (brattbransel minus arealet som oppstas av ytterveggen). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel luft 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 (AJH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha arkomst 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 ov. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lydforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter oppgitt 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

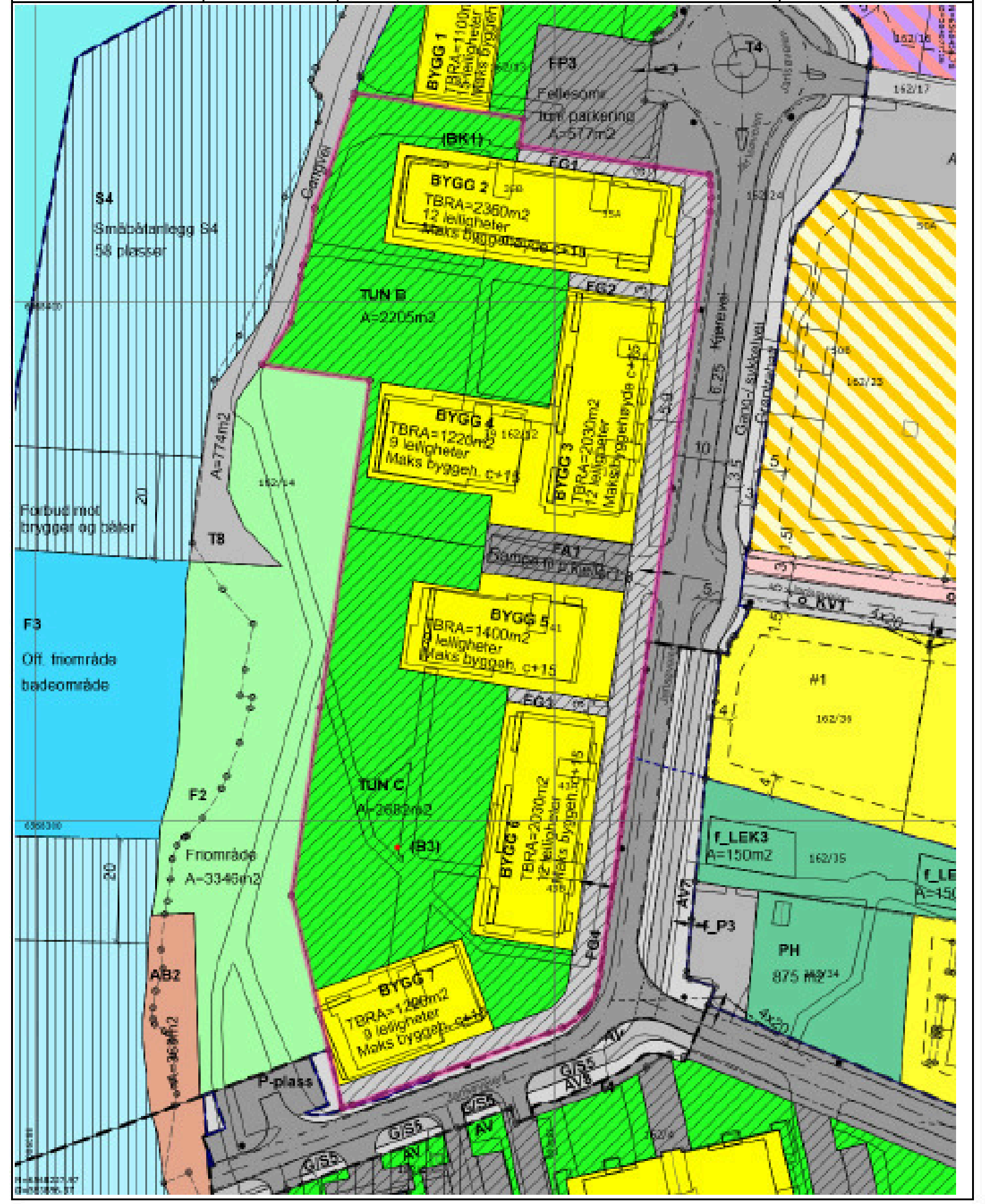
Norsk takst og dens samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/N66784

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tønsberg kommune	**Reguleringsplaner**				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 16
	Adresse:	Jarlsøveien 37B 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Jarlsø			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	RpOmråde planforslag
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 gårdsplass
Felles grøntareal	Bolig/Kontor	Bestemmelsesområde
Frisikt	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Uteoppholdsareal
Lekeplass	Parsellhage	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Kontor/tjenesteyting	Veg	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Parkeringsplasser	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 biloppstillingsplasser og 2 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet.

For kontor- og forretningsbebyggelsen er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 50 m^2 netto gulvareal.
For industri- og lagerbebyggelsen er kravet 1 biloppstillingsplass 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 uteareale jfr. Teknisk for skrift til plan- og bygningsloven (TEK 97). Bebyggelse og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de kan brukes på en sidestilt måte, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

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

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

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

Nærmiljøanleggene skal være for unge på 10-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter. Fjellskrenten bør kunne utnyttes til fritidsaktiviteter.
Alle lekeområdene skal ha noe fast dekke og være beregnet for ulik lek hele året. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind, trafikkfarer, støy og helsefarlige forhold fra luft og jord. Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift.

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

3.14 Kulturminner i grunnen
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. 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 m².

Sone 1:
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c +21,5 (4 etasjer).
Sone 2:
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 16,0 (3 etasjer).

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

4.2 Felt B2:
Innenfor felt B2 kan det etableres blokkbebyggelse.
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 2500 m².

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

4.3 Felt B3, B4 og B5:
Innenfor feltene kan det etableres blokkbebyggelse.

Maksimum tillatt bruksareal og byggehøyde:
Felt B3, T-BRA = 4000 m².
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 15,0 (3 etasjer).

Felt B4, T-BRA = 3000 m².
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 14,0 (3 etasjer).

Felt B5, T-BRA = 3000 m².
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 14,0 (3 etasjer)

4.4 Felt B6:
Innenfor felt B6 skal det etableres et signalbygg, som skal være med en slank og transparent utforming. Signalbyggets fjernvirkning vil bli avgjørende for utformingen.
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 4500 m².
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 34,0 (10 etasjer).

4.5 Felt B7:
Innenfor felt B7 tillates boligbebyggelse. Eksisterende bygg reguleres til bevaring. Det tillates tilbygg og mindre fasadeendringer under forutsetning av at eksteriøret og bygningens karakter holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens hovedform, dimensjoner og materialbruk.
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA= 450 m².
Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote c + 12,0.

§ 5
BYGGEOMRÅDE, ALLMENNYTTIG FORMÅL

5.1 Allmennyttig formål, forsamlingslokale
Innenfor feltet kan det etableres forsamlingslokale.

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

Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt T-BRA = 400 m².
Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote c + 8,0.

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

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

5.2 Annet byggeområde, allmennyttig - kai.

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

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

Innenfor området kan det anlegges privat bryggeanlegg for fortøyning av småbåter.
På området tillates oppført maksimalt 15 boder på inntil 10 m2 hver med en maksimal byggehøyde på 3,5 m. Bodene skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel langs brygga.

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

§ 6
KOMBINERTE FORMÅL

6.1 Bolig/kontor, B/K 1
Innenfor felt B/K1 tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 3750 m2.
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 15,0.

6.2 Bolig/ kontor, B/K 2
Innenfor felt B/K2 tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet.

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 3000 m².
Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote c + 14,0 (3 etasjer).

6.3 Bolig/ kontor, B/K 3
Innenfor felt B/K3 tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet.

Eksisterende bygg reguleres til bevaring. Det tillates tilbygg og mindre fasadeendringer under forutsetning av at eksteriøret og bygningens karakter holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens hovedform, dimensjoner og materialbruk.
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 2100 m².
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 12,0

6.4 Bolig/ kontor, B/K
Innenfor felt B/F/K tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet.
Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt T-BRA = 9.900 m².
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c +17,0 (3 etasjer).

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

Innenfor hall 6 tillates inntil 400m² (T-BRA) forretning med dagligvarehandel i tillegg til mindre typer forretningsvirksomhet som: delikatesseforretning, fysioterapeut, frisør og lignende.
Eventuell forretningsvirksomhet skal etableres i 1. etasje.

Med plasskrevende varer menes her lystbåter/ småbåter.
Maksimum tillatt bruksareal for forretningsvirksomheten (plasskrevende varer)

T-BRA= 7000 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

Byggetrinn 1 (felt B1 og B2)

Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:
Oppgradering av adkomstveiene T2, T4 og T5.
Opparbeiding av fellesområde uteoppholdsareal FU1 og FU2.
Sikring av fjellskjæringen med gjerder mot nærmiljøanlegget/friområdet F4.

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

Anleggelse av T1 (rundkjøring i krysset Husvikvn/Jarlsøvn), eller senest 1 år etter anleggstart av byggetrinn 1.
Bygging av ny Jarlsø bru med fortau (T3), med minimum bredde 9 m.
Anleggelse av gang/sykkelvei på østsiden langs Jarlsøveien til Havørnveien.
Alle påkrevde støydempingstiltak.
Sikre og opparbeide offentlig tilgjengelighet langs sjøen gjennom delplanområdet.

Byggetrinn 2 (felt B3 og B/K 1)
Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

Etablering av friområde F2 og F3 (nærmiljøanlegg).
Anleggelse av busslomme i T4, med fortau, mellom rundkjøringen på øya og brua.

Før 1. bolig/lokale kan tas i bruk innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:
Sikre og opparbeide offentlig tilgjengelighet langs sjøen gjennom delplanområdet.

Byggetrinn 3 (felt B/F/K og B/K 2)
Før det gis byggetillatelse innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:

Etablering av ny adkomstvei T6.
Etablering av friområde F4 (nærmiljøanlegg), samt friområde F1.
Anleggelse av gang-/sykkelvei langs Jarlsøveien fra Havørnveien til krysset med Nærødveien, som også må bygges om til rundkjøring.
Leke- og uteoppholdsarealene innenfor byggetrinnet.
Opparbeidelse av FU 3, dersom det bygges boliger i byggetrinn 3.

Før 1. bolig/lokale kan tas i bruk innenfor byggeområdene, skal følgende forhold være gjennomført:
Sikre og opparbeide offentlig tilgjengelighet langs sjøen rundt hele Jarlsø, inkludert gang/sykkelvei gjennom F/K/I.

Byggetrinn 4 (felt B4, B5 og B6)
Før det gis byggetillatelse innenfor byggetrinn 4 skal rekkefølgekrav til byggetrinn 1, 2 og 3 være gjennomført, i tillegg til opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealene innenfor egne felt.

11.2 Krav til tiltaksplan (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 omfintlig bruk av nederste etasje.

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

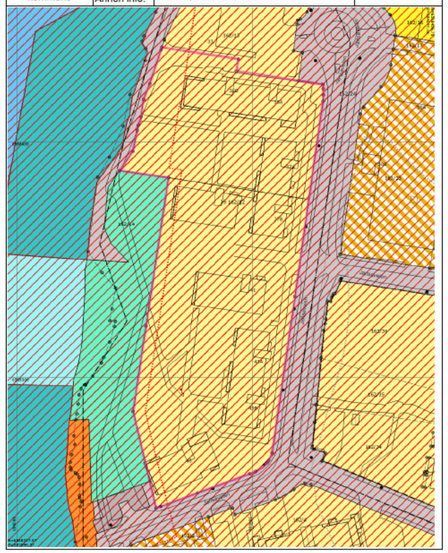
Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjefen

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Jarlsøveien 37B 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk
1:1000



15.12.2025 12:07:06 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
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- Kystkontur

15.12.2025 12:07:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 12/16582
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 37B - 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 (37B)
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Del av stort frittliggende boligbygg

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

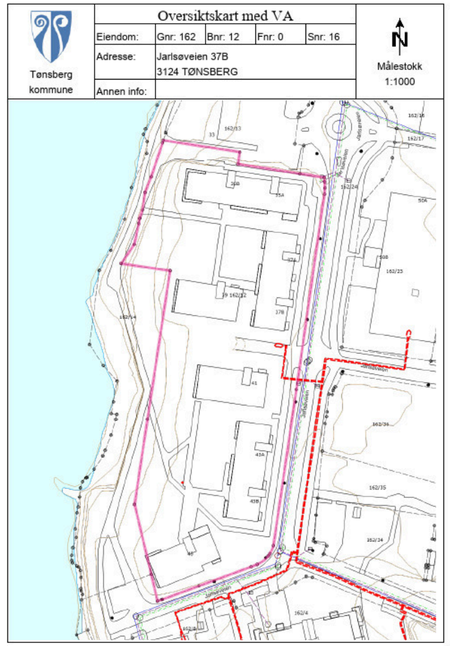
Dorthe Dohrn Ellefsen
saksbehandler

Kopi til:
Jarlsø Eiendom as Jarlsøveien 45 3124 TØNSBERG

Intern kopi: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA

0 3 K V 8 / 167012
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.



Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 162	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Jarlsøveien 37B 3124 TØNSBERG			
Annen info:				

Tønsberg kommune

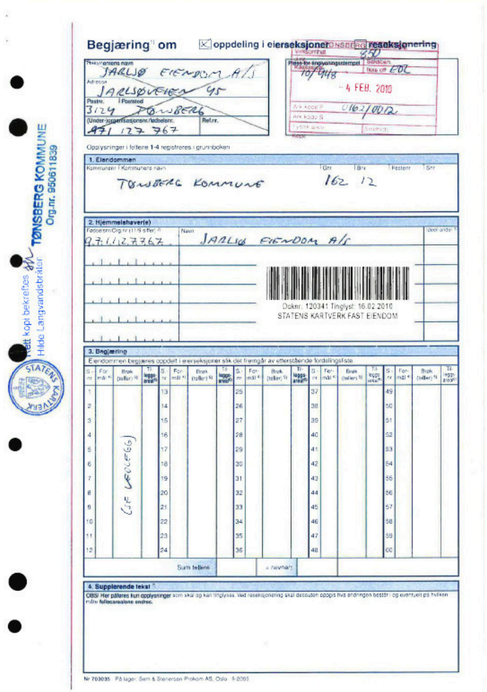
Målestokk 1:1000

15.12.2025 12:00:33 Det kan foreksomme feil eller mangiende 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
- Taksprang
- 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

15.12.2025 12:00:33 Det kan foreksomme feil eller mangiende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Tinglysingsgrunnlag: Dato: 10/4/15

Rekvirent: JARLSØ EIENDOM A/S

Adresse: JARLSØVEIEN 45

Postnr. 3124 Poststed TØNSBERG

Org.nr./fødselsnr./fødselsnr. 991 177 767 Referanse

Dato for begjæringstidspunkt: 4 FEB. 2016

Gebyrkode: Beløp: 4.607,00

Antall kjøp: 1 Antall salg:

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommune / Kommunens navn: TØNSBERG KOMMUNE Gnr. 162 Bnr. 12 Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)

Festenr./Org.nr (11 siffer) Navn: 991177767 JARLSØ EIENDOM A/S Ideell andel %

Dokn: 120341 Tinglyst: 16.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsplan.

S. nr.	For-nål *	Bruk (bokst.) *	Vedl. plan *	S. nr.	For-nål *	Bruk (bokst.) *	Vedl. plan *	S. nr.	For-nål *	Bruk (bokst.) *	Vedl. plan *	S. nr.	For-nål *	Bruk (bokst.) *	Vedl. plan *
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

(IF LARVIG)

Sum følene: + nevnte:

4. Supplerende tekst *

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dokument oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 - Blankett - Bent & Stenersen Prokom AS, Oslo - 8-2005

Rett kopi bekreftes
Hilde Langvardsbråten
TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr.: 950611839





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 iden 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 bestuttet 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 anleggett 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.
Piktet 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 tremingsrom 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 bevegelsesvedovner / 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 Eierseksjonsloven § 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 vedlikeholdsplikten 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 Johannesson 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 Hellebærg
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, plass 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	
Driftsbudsjett		3 367 163		3 067 233		2 929 476	
Dekkes/tilbakeført fra/avsatt til infl.		26 697		25 000		25 349	
Garasjefellesgjeld		13 589		13 890		13 890	
Administrasjonsgebyr gass		950				1 969	
Bedrift kjøpt/solgt strøm		2 300				3 402	
Purregebyr						35	
Renteinntekter		32 949	3 148 589	25 000	3 131 033	24 982	2 995 884
Utgifter:							
Styrehonorar	4	190 000		190 000		185 000	
Arbeidsgiveravgift	4	26 790		26 790		26 065	
Avskrivninger	1	127 202		127 260		107 222	
Strøm/drift, trappevern, heiskontrakt		136 198		150 000		150 511	
Fjernvarme felleslokaler	2	330 508		309 909		308 809	
Fjernvarme felleslokaler - bokført iht. avregning		2 818				30 619	
Sikkerh. - pikk/nøkler		-31 702		25 000		-11 604	
Gass		74 239		55 000		53 964	
Gass - vedlikeholdt ved samleform		-78 006		60 000		49 958	
Kjøkkvik		142 442		136 500		134 866	
EIK - bokforvaltning		16 479		16 000		15 492	
Vaktmestertjenesteavtale - driftsmøtevei		101 717		68 000		73 273	
Internet		16 552		10 000		2 667	
Programvare/lisenser/drift, vedlikehold		24 422		22 000		19 271	
Rep. og vedl. bygning		60 422		130 000		106 989	
Vedl.hold og arbeids timer		227 598		300 000		333 873	
Snørydding innerste veier		99 058		93 000		90 626	
Vedlikehold gårdsgrøntar		29 373		18 000		16 923	
Vedlikehold utomhusbil - gjmo		91 579		100 000		89 466	
Vedlikehold utvendig - Septembring		134 194		165 000		166 941	
Service ventilasjonsanlegg		126 738		100 000		109 236	
Service gassgrill						0	
Service gassanlegg - avsatt til vedlikeholdsutg						0	
Reparasjoner og vedlikehold utstyr		250 382		250 000		138 669	
Fon bedriftsgrillskap		97 541		110 000		136 923	
Revisjon	4	13 125		13 000		12 438	
Kontorrekvisita		429		1 000		416	
Telefonavskrivelse hvalbrinnveien						0	
Overvåking Sikkerhetsanlegg		3 094		3 289		1 252	
Bredbånd - TV og IPVR leieavtale		362 732		359 400		346 213	
Forsikring		294 876		289 000		282 840	
Styre og årsmøtekostnader		1 520		6 000		1 500	
Bankgebyrer		4 123		4 500		4 164	
Gebyrer og utbygningsbidrag kostnader		3 572	2 831 395	11 000	2 964 689	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 eiersekjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i, og er et eiersekjonssamme.

Sameiet består av 60 eiersekjoner som alle er boligsekjoner (hovveddelen). 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 eiersekssjonsloven eller disse vedtektene. 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 eiersekssjonsloven 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 eiersekssjonsloven.

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 eiersekssjonsloven § 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 unødig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Enerretten 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.

All 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 somi og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdører).

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

Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eiersekssjoner kan foretas uten godkjennelse så lenge de ikke berører tekniske installasjoner som på noen som helst måte er tilknyttet et system utenfor eiersekssjonen. 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 betydning 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/rennhold 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 anlatte 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 inneværdi 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 oppstilling 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 eierseksjonsloven§ 12 annet ledd annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene (når 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 sameiermøte,

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

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 påvirker 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 å møte 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 avstemning eller en beslutning ved flertall. Valgkomiteen skal bestå av medlemmer som er uavhengige av styret.
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. 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 styreleder en til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og det skal hvert år utarbeides et budsjett for driften

Årsregnskapet skal sendes den enkelte sameier sammen med innkallingen til sameiermøte innen der 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 actaie 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 tjenesteytelser 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 misligholdt av samelerpliktene, se pkt 14.

14
Misligholdt.
Dersom sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven§ 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig misligholdt 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 fraviklese i medhold av eierseksjonsloven§ 27.

15.
Forholdet til eierseksjonsloven.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektet 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.

SAMEIET VESTSIDEN 2 ORG. NR.

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 bioplantning 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 bioplantning 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 gråteneskalaen. Markisedukens kanter/skjørt bør være rette. Montering av vindskyddlevegger skal godkjennes av styret med basis i løsninger utarbeidet av arkitekt og godkjent av bygningsmyndighetene.
Deplantning bør foretas i krukker - ikke i balkongkassar 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 dyrelivet, skal holdes i bånd. Dette gjelder også i fiskefredsområdene.
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 oppmerkede og skiltede gjesse-parkeringsplasser.

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

Søppel
Søppel skal sorteres og plasseres i anviste søppelbeholdere.

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

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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

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 forbindelse 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 avhendings-loven 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 etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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!

Huseiere.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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig 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 nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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)

www.partners.no