

Jarlsøveien 55B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

38

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter

Jarlsøveien 55B

Prisantydning	10 500 000
Omkostninger	273 540
Totalpris	10 773 540
Fellesutgifter	4 906 pr. mnd.
Bruksareal	123,0 m ²
BRA-I	115,0 m ²
BRA-E	8,0 m ²
TBA	23,0
Soverom	3
Etasje	3
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	3 722 m ²
Byggeår	2009

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Jarlsøveien 55B på attraktive Jarlsø!

Nydelig leilighet som ligger i 3. etasje og man får virkelig følelsen av å bo på toppen (3. av 4. etasje). Her bor man høyt og fritt og med fantastisk utsikt. På vestsiden har man utsikt mot Husøy, til skjærgården, innseilingen til Tønsberg og mot Tønsberg by. På østsiden ser man ut mot Oslofjorden, vår vakre skjærgård og kjente øyer som blant annet Torgersøya og Ormøya.

Leiligheten har store glassflater mot vest og man får masse herlig lys som strømmer inn i leiligheten samtidig som man kan nyte det flotte lyset og solnedgangene. Interiørmessig fremstår leiligheten som lys og delikat! Stilren og smakfull kjøkkeninnredning, type Schmidt, i høyglans utførelse. God benkeplass og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, steketopp og komfyr i høyden. Praktisk arbeidsøy i forbindelse med kjøkkenet - en ideell plass for baking og kokkelering. Legg merke til boden/spisskammers på kjøkkenet - et praktisk rom og en god avlastning til kjøkkenet. Stor spiseplass i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Begge bad er flislagt med delikate fliser på gulv og vegger. På terrassen er det montert stor, motorisert markise. Det er montert solavskjerming på alle vinduer som ikke har markise. Leiligheten er malt i duse og delikate farger hele veien.

Gjennomgående velholdt, pent og ordentlig - her kan man flytte rett inn - velkommen!

























Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og nyetablert 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, lesesirkler 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 Jarlsøs eget fyr, som fortsatt er i drift. På de øvrige deler av øya anlegges botaniske miljøer inspirert av fjordlandskapet, som gir en helhetlig utforming. Tønsberg sentrum ligger ca. 10 minutter unna med bil og er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Nærbutikken Joker som er åpen til kl. 22.00, 7 dager i uken. I dette området finnes også kafé, frisør, hudpleiesalong samt treningssenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Olsrød Park på Tolvsrød et godt utvalg. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er på Jarlsø, og bussen går hver halvtime til Tønsberg. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Tolvsrød, 10 min til Tønsberg, 49 minutter til Drammen og ca. 35 minutter til Torp Lufthavn. Eiendommen har 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.

Jarlsøveien 55B

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚏 Jarlsø Linje 111	5 min ⬆️ 0.4 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	15 min ⬆️ 6.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	32 min ⬆️

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	21 min ⬆️ 1.9 km
Presteroød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	9 min ⬆️ 5.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	11 min ⬆️ 5.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	19 min ⬆️ 8.5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	16 min ⬆️ 6.7 km
Færder videregående skole 750 elever	15 min ⬆️ 7.4 km

«Et hyggelig og pent nabolag

:-)»

Sitat fra en lokalkjent



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



Oppløvd trygghet
Veldig trygt 95/100

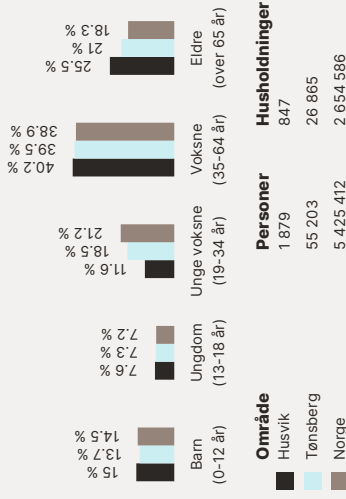


Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer
Husvik	1 879
Tønsberg	55 203
Norge	5 425 412

Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min ⬆️ 2.7 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min ⬆️ 3.1 km
Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn	7 min ⬆️ 3.4 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	4 min ⬆️ 0.3 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	7 min ⬆️ 3.1 km

Primære transportmidler

🚗 1. Egen bil

🚌 2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 96/100



Gateparkering
Lett 94/100

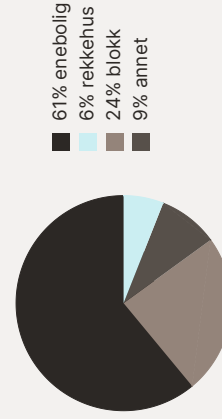


Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

⚽ Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	16 min ⬆️ 1.4 km
⚽ Bergsletta Balløkke Ballspill	17 min ⬆️ 1.5 km
🏊 Fitnesspoint Jarlsø	4 min ⬆️
🏊 PDL Center Tønsberg	6 min ⬆️

Boligmasse



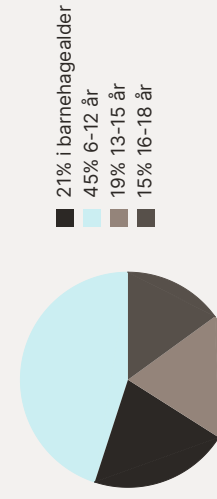
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "ait" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

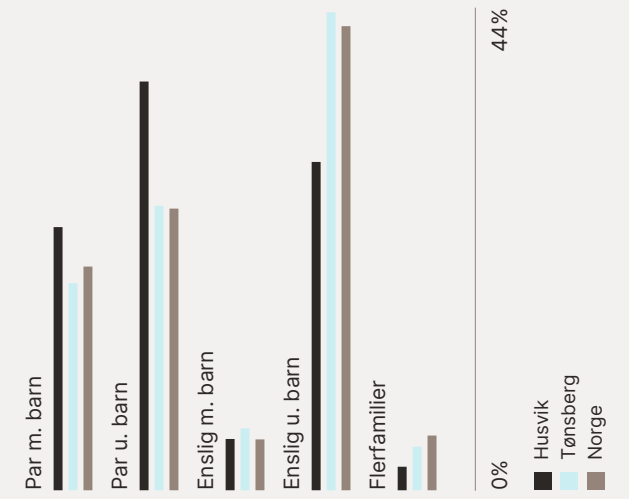
Varer/Tjenester

📺 Tolvstrød Senter	8 min ⬆️
📦 Boots apotek Tolvstrød	8 min ⬆️

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

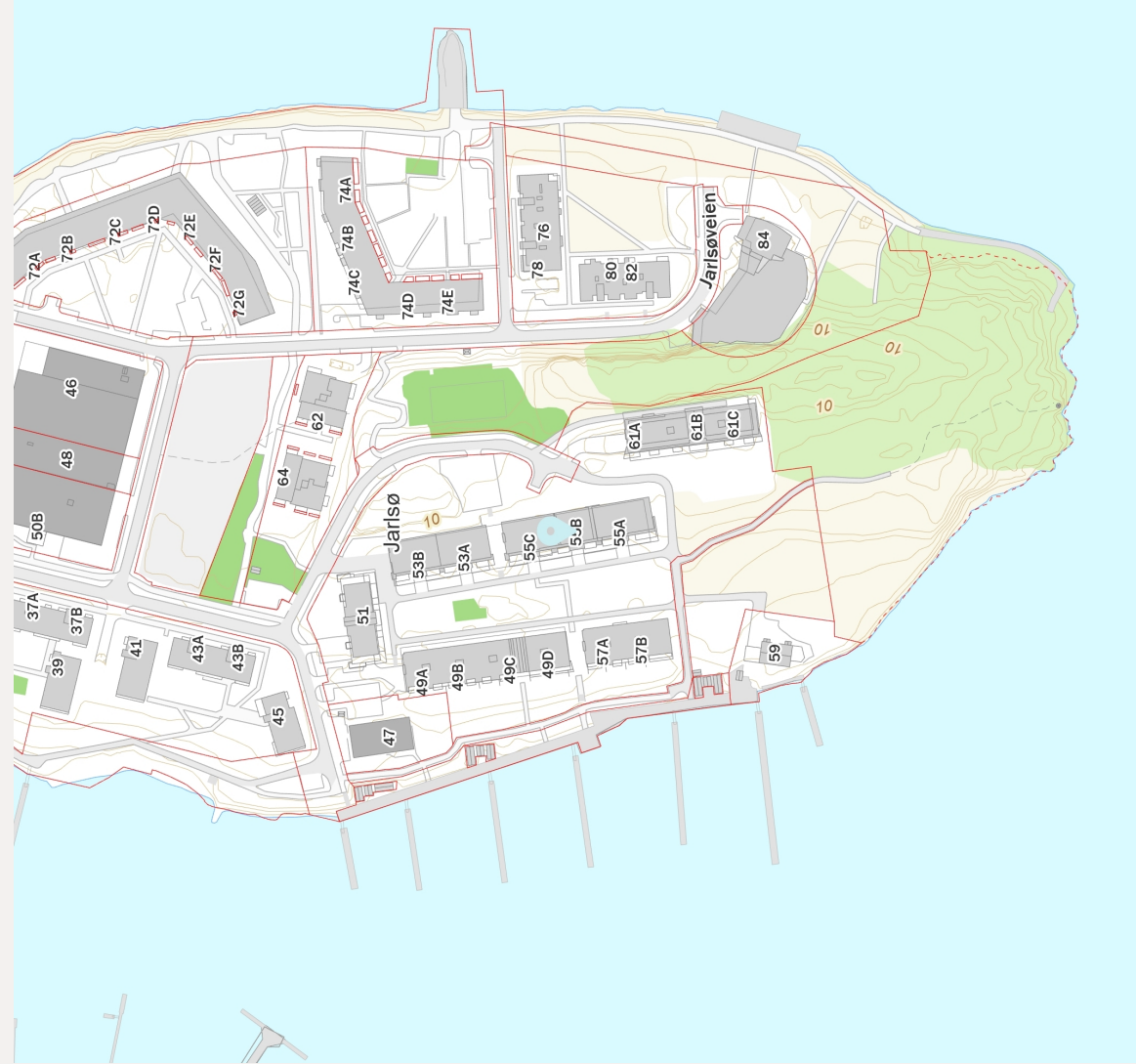
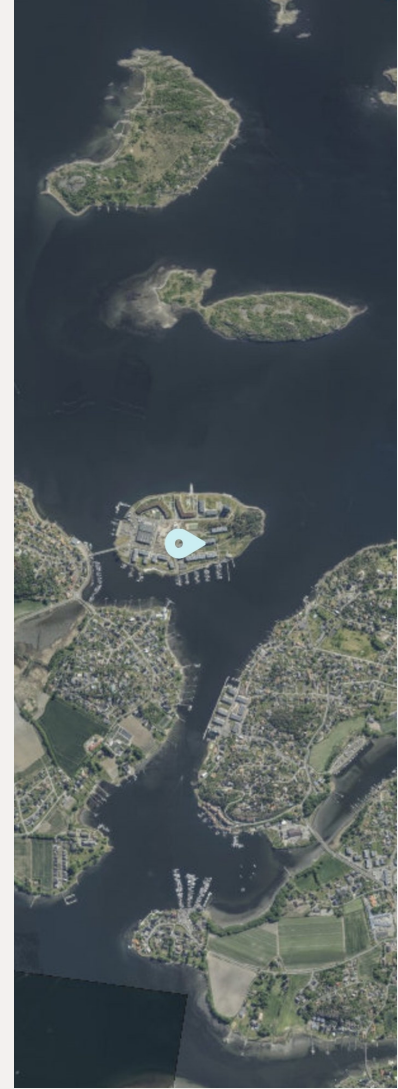


Sivilstand

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



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



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





Innhold

Leiligheten er beliggende i 3. etasje (av totalt 4 etasjer) og inneholder foruten felles inngangs, felles gang og heis: Entré /hall med stor skyvedørsgarderobe, dusjbad/wc med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, 3 soverom hvorav hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe, utgang til balkong og direkte adkomst til privat bad som inneholder dusj, badekar, toalett og baderomsinnredning. Kjøkken med praktisk arbeidsøy, bod/spisskammers, stue/spisestue med utgang til stor balkong.

Boligen disponerer 1 bod - merket 87 - samt 1 biloppstillingsplass - merket 87 - i felles garasjeanlegg i kjeller.

Mulighet for en ekstra p-plass etter nærmere avtale - parkeringsplass med gnr. 162 bnr. 4 snr. 170.

Båtplass 2,5 meter.

Sameiet har felles sykkeloppbevaring.



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 123,0 m²

- BRA-i: 115,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 23,0 m²

3. etasje:

BRA-i: 115 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, 3 soverom, bod, bad, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
BRA-e: 2 m².
TBA: 23 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Underetasje:

BRA-e: 6 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 17.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet.

Arealet kan f.eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Adkomst

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

Parkering

Boligen disponerer 1 biloppstillingsplass - merket 87 - i felles garasjeanlegg i kjeller. Mulighet for en ekstra p-plass etter nærmere avtale - parkeringsplass med gnr. 162 bnr. 4 snr. 170.

Det er el-billader på den ene biloppstillingsplassen.

Byggemåte

Selveierleilighet fra 2009 beliggende i 3. etasje. Boligen har adkomst via felles oppgang med heis og har utgang til to stk. balkonger. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med teglstein, murpuss og trepanel. Vinduer og terrassedører i tre med 2-lags glass.

Innvendig

Det er parkett på gulv. Vegger har tapet og malte flater. Himlinger har malte flater.

Våtrom

Badet inneholder innredning med servant, badekar dusjnise og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg

og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget. Bad/vaskerom inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert bak garderobeskap i gangen. Det er avløpsrør av plast. Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom foruten våtrom som har elektriske varmekabler. Boligen har balansert ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 8 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

Etasjer og balkong

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

- 2012 var det tette rør på hovedbadet, det ble ordnet av Terjesen.
- Det var en tak lekkasje her i 2022, det var i stua. Grunnet omlegging av terrasse etasje over. Alt er rettet og utbedret.
- Terrasse vestover er det noe råte på terrasse bord og underliggere.
- Selger opplyser videre om følgende tekniske installasjoner:
- Solskjerming på alle vinduer. Fjernstyring av lys stue, kjøkken, gang og hoved soverom.

Etasjer og balkong

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 22.04.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felles eiet 3722,30 kvm. Tomten er fellesareal.

Etasjer og balkong

Nydelige fellesarealer som er meget pent opparbeidet og beplantet. Her er det virkelig lagt vekt på kvalitet i

alle detaljer. Asfalterte gangstier og fellesareal. Ellers plen og grønn beplantning av ulik art. Vakkert miljø, tilgrensende til herlige friområder - for tur og til glede for store og små. Stort, flott bryggeområde med tilhørende badestrand. Sandstranden er fristende på deilige sommerdager, for friske morgen- og nattbad!

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.09.2010 og denne er vedlagt i salgsoppgaven. megler har ikke mottatt ferdigattest for innglassing balkong 2012.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Etasjer og balkong

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Godkjente bygningstegninger 2010 og godkjente bygningstegninger innglassing balkong 2012 foreligger ved meglers kontor.

Adgang til utleie

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

Etasjer og balkong

I henhold til eierseksjonsloven §24 er det ikke tillatt med kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene til sameiet og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på

sameiets årsmøtet. Dette gjelder ikke for fritidsboliger.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme, gasspeis og varmekabler på bad/våtrom. Boligen har balansert ventilasjon. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter

Energikarakter: C - Gul.

Energikarakter

Energiforbruk foregående år var 4 642 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og er tegnet oktober 2025. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Energikarakter

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 19.05.2021. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Videre opplyser brannvesenet det ikke er behov å feie avgasskanalen fra gasspeis dersom anlegget virker som forutsatt. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper

Energikarakter

overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 10 500 000,-

Beregnet totalpris

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
262 500,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

10 773 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Beregnet totalpris

Felleskostnader

Kr. 4 906,- pr. mnd.

Beregnet totalpris

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/Bredbånd, a-konto fjernvarme, service ventilasjon, gassanlegg peis, gassanlegg service, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Beregnet totalpris

Herav:
Fjernvarme kr. 360,-
Ventilasjon service kr. 145,-
Gassanlegg peis kr. 66,-
Felleskostnad kr. 3 875,-
Gassanlegg service kr. 76,-
Medieprodukter kr. 384,-

Beregnet totalpris

Fjernvarme med månedlig akonto betaling. Det avleses og avregnes av Techem i desember og juni, og belastes

den enkelte på felleskostnadene i april og oktober. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS, det avregnes og faktureres ved neste avregning.

Beregnet totalpris

Gassuttak hvor forbruk avregnes den enkelte på høsten. Service på gassanlegget fordeles også på de som har uttak, men ikke bruker gass.

Beregnet totalpris

Telenor leverer TV/internett.

Beregnet totalpris

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.

Beregnet totalpris

Kommunale avgifter

Kr. 12 114,- for 2026.

Dekker vann, avløp, tilsyn og feiegebyr samt renovasjon. I tillegg betales det kr. 22,21,- pr. m³ vann og kr. 31,56,- pr. m³ avløp. Forskudd forbruk satt av kommunen for denne seksjonen er 76 m³. De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke.

Beregnet totalpris

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/Internett via Telenor - inkl. i fellesutgifter pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Det kan tilkomme eierskiftegebyr/kostnader ved transport av båtplass.
- Alarm og evt. 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.

Beregnet totalpris

Andel fellesgjeld

Ingen lån registrert på sameiet/selskap. Ingen lån/andel felleslån er registrert for leiligheten. Ingen mulighet for individuell nedbetaling på evnt. hele eller deler av evnt. fellesgjeld. Sameiet/selskapet har ingen sikringsordning.

Beregnet totalpris

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 13 726,- pr. 31.12.2025.

Beregnet totalpris

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi/formuesverdi fås på ligningskontoret/Skattetaten
Innberetningspliktige inntekter kr. 356,-
Fradragsberettigede kostnader kr. 0,-
Annen formue kr. 13 726,-
Gjeld kr. 0,-

Beregnet totalpris

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 308 928,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 235 710,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Beregnet totalpris

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %).

For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Vestsiden 1, Orgnr: 993 401 129

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning

Styreleder: Tomm-Erik Johannessen.

Sameiet består av 115 seksjoner og den aktuelle seksjonen – seksjon 170 – har sameiebrøk 115/13714, og ekstra biloppstillingsplass – seksjon 170 – har sameiebrøk 1/13714.

Det holdes dugnad som forpliktelse/oppgave for fellesskapet.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det praktiseres ikke forkjøpsrett for øvrige seksjonseiere.

Det er inget krav til styregodkjenning: av ny seksjonseier/kjøper.

Melding om ny seksjonseier/kjøper sendes til forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Dersom ekstra p-plass skifter eier, skal dette meldes til forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. 40269953.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 6 128 728,-

Driftskostnader kr. 6 282 466,-

Årsresultat kr. 111 607,-

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets frie egenkapital.

Resultatregnskap med balanse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiet vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Alt indre vedlikehold av boligseksjonen, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i boligseksjonen, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger i boligseksjonen, vindusglass, utvendige deler av boligseksjonens vinduskarmer, dører, vindusrammer og inngangsdør(er). I tillegg gjelder vedlikeholdsplikten terrassens innvendige komponenter, som gulv, tak og vegger. Terrassens utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar. Ettermontert sol- og vindavskjerming er den enkelte seksjonseiers ansvar å vedlikeholde. Eventuelle følgeskader på fasader eller andre bygningsdeler som følge av feil vedlikehold eller montasje, blir tilbakeført til seksjonseier.

Fasadene ønskes bevart i sin opprinnelige form så langt det er mulig. Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å

montere noe på ytterveggene. Dette gjelder bl.a. utvendige persiener, parabolantenner og skilt.

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

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Utdrag av vedtak fra protokoll til årsmøte 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets frie egenkapital.
- Avlutte kajakklangring og utreder v3 til annet formål som det er egnet til. Styret får mandat til å bruke inntil kr. 50 000,- for undersøkelser om egnet formål.

Utdrag av styrets årsberetning 2025:

- Styret har faste serviceavtaler for ivaretagelse av alle pålagte lovkrav og forskrifter iht. internkontrollforskriften.
- Fakturering av tilleggsytelser – Etter fakturering for varmtvann og varme er automatisert og håndtert gjennom Techem avlesningsavtale. Gassavlesning gjøres fortsatt manuelt av Terjesen hver høst og faktureres påfølgende feb. Enkelte historiske feilavlesninger har medført avvik i faktureringen for noen eiere. Styret vurderer innføring av automatisk gassmåling, men kost/nytte er foreløpig uklart.
- Kommunikasjon – Styret benytter Vibbo som

informasjonskanal og mottar gode tilbakemeldinger. Flere beboere bruker kanalen aktivt, noe styret er veldig glade for.

- Vedlikeholdsplan – Styret arbeider løpende etter vedlikeholdsplanen basert på Obos-rapport fra 2019, styrets oppfølgende arbeider med befaringer og en oppdatert forenklet versjon fra 2024. Vurdering om planen er tilstrekkelig revideres årlig basert på uforutsette hendelser. Bygningsmassen er nå 17 år, og alder/slitasje gir økt behov for reparasjoner og driftstiltak.
- For å sikre likviditet ble enkelte planlagte vedlikeholdsposter utsatt første halvår. Dette gir større fleksibilitet mht. likviditeten, men større press på gjennomføring i andre halvår.
- Sameiet har hatt større kostnader enn budsjettert knyttet til vannskader og nytt vannrenseanlegg i flere bygg. Uforutsette utgifter ved flisarbeider i 55A har også påvirket budsjettet.
- Sameiet fikk vannlekkasje i et vannforsyningsrør på utsiden av V2. Entreprenør og Strandman ble engasjert for utbedring . Dette ble en forsikringssak som utløste egenandel på kr. 30 000,-.
- I 2025 har styret videreført modernisering og driftsoptimalisering. Tiltak gjennomført i 2025: Påbegynt utskifting av lysarmaturer og energieffektiv lysstyring, påbegynt maling av vegger i garasjeanlegget, begrenset bruk av vaktmester og inngåtte forbedrede serviceavtaler, testet nye metoder for fasadebehandling, påbegynt sikring av terrasserekkverk, vårvedlikehold og dugnad gjennomført med suksess i god tid før 17. mai, nye avtaler inngått med flere leverandører, slutførelse av vannbehandlingsanlegg V4/5 og V6.

- Styret har startet arbeidet med egenberedskap og informert om midlertidige løsninger for varme og matlaging ved strømbrudd.
- Styret vil forvalte sameiets fellesområder i tråd med vedlikeholdsplan og prioriteringer for kommende periode.
- Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 18 358, mot et budsjettert underskudd på kr. 143 074,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig lavere gjennomføring av planlagt vedlikehold og lavere energikostnader enn forventet. Sameiet har i løpet av året styrket sin likviditet, blant annet gjennom avsetning av kr. 500 000,- til sparekonto.

Protokoll til årsmøte 2026 og styret årsberetning 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til offentlig friområde, samt i område regulert til bevaringsområde, blokkbebyggelse, boliger, felles avkjørsel, felles gangareal, felles grøntareal og turvei med plannavn Jarlsø (vedtatt 06.12.2006, planID 52010).

Relaterte planer:

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

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan med plannavn Jarlsø byggetrinn 1 (vedtatt 01.06.2007, planID 52010-B1) og Vegsystem til Jarlsø (vedtatt 29.02.2008, planID 52010-B2).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse – nåværende, veg – nåværende, blå/grønnstruktur – nåværende, strandlinje sjø, ras- og skredfare, annen fare og byggegrense.

Jarlsø er et område under utvikling og er under utbygging for nye byggetrinn.

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man 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:

- Bestemmelse om vei, tinglyst 09.01.2008, dagboknr. 18544 – gjelder: Eiendommen gbnr. 162/10 har veirett over gbnr. 162/9. Kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 09.01.2008, dagboknr. 18559 - gjelder: Eiendommen gbnr. 162/10 har rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann – og avløpsanlegg over eiendommen gbnr. 162/9. Kan ikke slettes uten

samtykke fra Tønsberg kommune. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

- Seksjonering, tinglyst 25.11.2008, dagboknr. 954376, gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 87, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 115/13714. Opprettet seksjoner, snr. 170, formål næring, sameiebrøk 1/13714. Servitutten er rekvirert og et utdrag er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integreerte hvitevarer, samt kjøleskap/frys i bod ved kjøkken/stue. I tillegg medfølger dekoder og elbil-lader.

Følgende tilbehør kan avtales nærmere med selger: Vaskemaskin og tørketrommel på det ene badet, en air, samt øvrige møbler.

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 integreerte 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.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 bygningssakkyndig 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for

nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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 eiendom (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 Peder Høie.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Jarlsøveien 55B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 162, bnr. 4, snr. 87 og gnr. 162, bnr. 4, snr. 170 i Tønsberg. Sameiebrøk: 115/13714. Bruksenhetsnummer: H0303.

Vårt oppdragsnummer er 28260132.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 50 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. 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 Jeanette Sørvik +47 90 23 95 40/js@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato

28.06.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Jarlsøveien 55B, 3124 TØNSBERG

15. Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jarlsøveien 55B	Jarlsøveien 55B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøp 2007 flyttet in 2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Eier har bodd her hele tiden. Det har vært 3 perioder som leiligheten har blitt lånt bort, ikke lenger en 6 mnd.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7964917

Informasjon om selger

Selger

Hoie, Peder

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2012 var det tette rør på hoved badet det ble ordnet av Terjesen.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var en tak lekkasje her i 2022 det var i stua. Grunnet omlegging av terrasse etage over, alt er rettet og utbedret

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

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

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

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2012

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglagt Ufaglagt

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Her var det tette rør, så det ble staket opp

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Terjesen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 3

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på lister eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

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

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

Beskriv omfanget
 Terrasse vest over er det noe råte på terrasse bord og underliggere.

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

Side 4

Planer og godkjenninger

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

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

25 Selges eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller ligande?
 Ja Nei

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

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15170774

Side 5

Egenerklæringskjema

Name **Peder Hoie** Date **2026-04-15**

Identification
 Peder Hoie

Egenerklæringskjema

Signed by:

Peder Høie

15/04-2026
10:42:58

BankID OIDC
High



Boligbygg med flere boenheter
 Jarlsøveien 55 B, 3124 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 162, bnr. 4, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 Rapportdato: 22.04.2026 Oppdragsnr.: 20315-2128 Eiendomsverdi ref nr: GI8976

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2128

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 2 av 19

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 egne 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 fuktspk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2128

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 3 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2128

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 4 av 19

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 2009 beliggende i 3. etasje. Boligen har adkomst via felles oppgang med heis og har utgang til to stk balkonger. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med taglstein, murpuss og trepanel. Vinduer og terrassedører i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv. Vegger har tapet og malte flater. Himlinger har malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet inneholder innredning med servant, badekar dusjnise og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad/vaskerom inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskapp er plassert i bod.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert bak garderobeskap i gangen. Det er avløpsrør av plast. Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom foruten våtrom som har elektriske varmekabler.

Boligen har balansert ventilasjon.

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

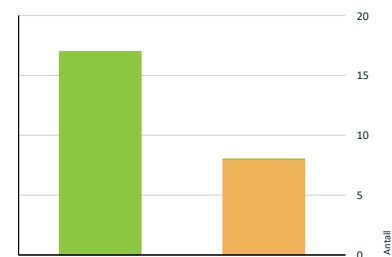
Oppdragsnr.: 20315-2128

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 5 av 19

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- 1 Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

1 to 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2128

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 6 av 19



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

UTVENDIG

10.1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

10.1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med brann-/lydisoleringsevne B30/35db.
Terrassedører i tre med 2-lags glass.

10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom på 7m2 bestående av terrasegulv i tre over betongdekke. Rekkverk i aluminium og frostet glass.

Balkong med utgang fra stue på 16m2 bestående av terrasegulv i tre over betongdekke. Rekkverk i aluminium og glass.

INNVENDIG

10.1 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett på gulv.
Vegger har tapet og malte flater.
Himlinger har malte flater.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

10.1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en gasspeis i stuen.

10.1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

3. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 25 mm fall fra dør til sluk under badekar. Det er lokalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe svertesopp i silikonfuger langs dusjvegg. Det er også noe løsnet fuge rundt slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av fuger.

3. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smørremembran med ukjent utførelse. Sluket har en type klemring som gjør det vanskelig å besiktige membran, men det er heller ikke tegn til avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, badekar dusjnise og veggmontert toalett.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. Baderoms møbel har stedvis noe svelling på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Lokal utbedring av baderoms møbel.

3. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

3. ETASJE > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i en flis under toalettstål, samt en sprekk i flis ved dusjvegg. Det er også påvist riss i fuger ved hjørneløst på toalettstasse, samt enkelt steder i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring av nevnte fliser og fuger. Konstruksjon bak/under toalett må anateligvis forsterkes.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 15 mm fall fra dør til sluk, samt oppkant ved dørterstel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smørremembran med ukjent utførelse. Sluket har en type klemring som gjør det vanskelig å besiktige membran, men det er heller ikke tegn til avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe svelling på skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Lokal utbedring av skapdør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integriert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert bak garderobeskap i gangen.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles anlegg i bygget.



Tilstandsrapport

1 TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme med fordelerskap bak garderobeskap i gangen.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i bod.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?
Nei

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- 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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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



Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

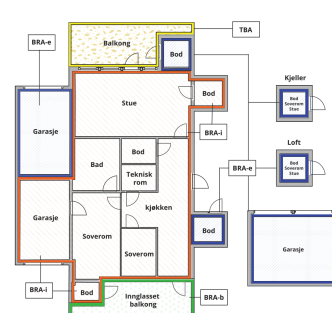
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Inntre bruksareal (BRA-i)	Areal et innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Areal et av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Areal et av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Jarlsøveien 55 B, 3124 TØNSBERG
Gnr 162 - Bnr 4
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	115	2		117	23
Underetasje		6		6	
SUM	115	8			23
SUM BRA	123				

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

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>

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.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	111	6

Oppdragsnr.: 20315-2128	Befaringsdato: 17.04.2026	Side: 15 av 19
--------------------------------	----------------------------------	-----------------------

Jarlsøveien 55 B, 3124 TØNSBERG
Gnr 162 - Bnr 4
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Peder Høie	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	162	4		87	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Jarlsøveien 55 B							
Hjemmelshaver							
Høie Peder							

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

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

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

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.

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside
PREISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20315-2128 **Befaringsdato:** 17.04.2026 **Side:** 16 av 19

Jarlsøveien 55 B, 3124 TØNSBERG
Gnr 162 - Bnr 4
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uklart informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det forventes ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, et. 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.

Oppdragsnr.: 20315-2128 **Befaringsdato:** 17.04.2026 **Side:** 17 av 19

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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 unntakvis 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.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det forventes ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, et. 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.

Jarlsøveien 55 B, 3124 TØNSBERG
Gnr 162 - Bnr 4
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktstøsk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Oppdragsnr.: 20315-2128 **Befaringsdato:** 17.04.2026 **Side:** 18 av 19

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eler har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremst dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten som 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: "Dele av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Iverdi AS, bygningsakkyndig og takstforetak behandler person-opplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring. - IVerdi](#).

PERSONVERN

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Gi897z>




KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

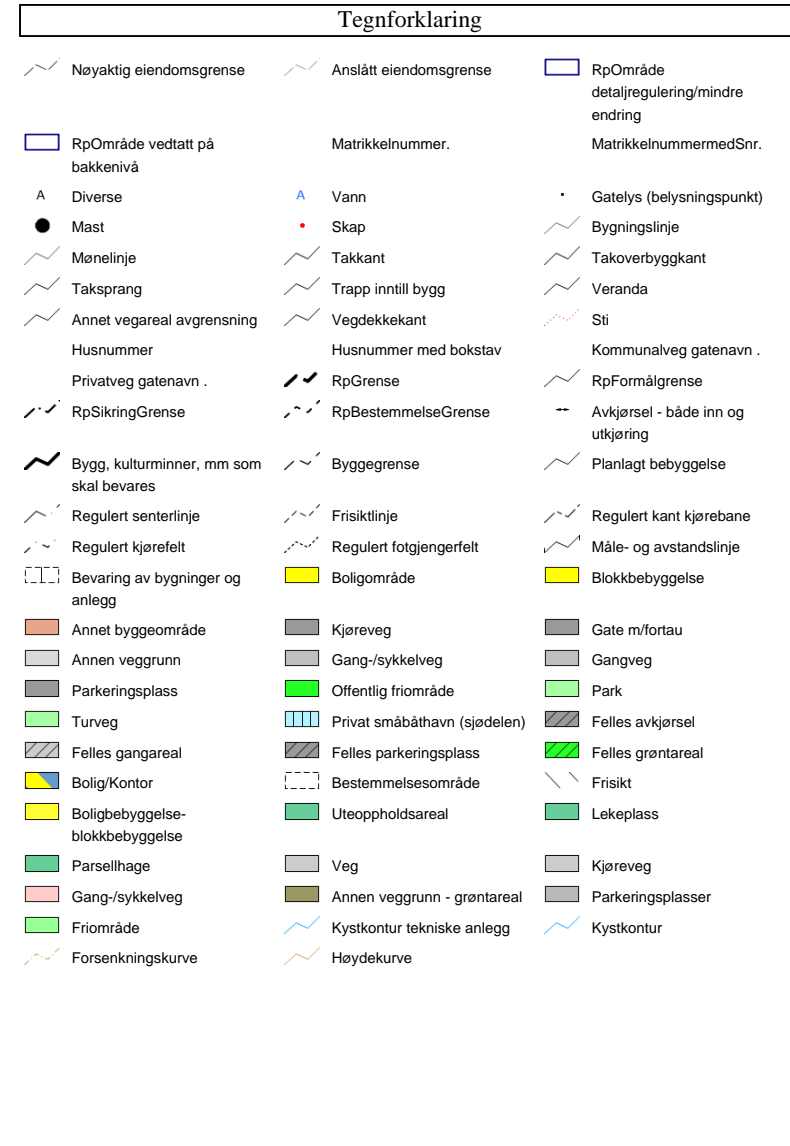
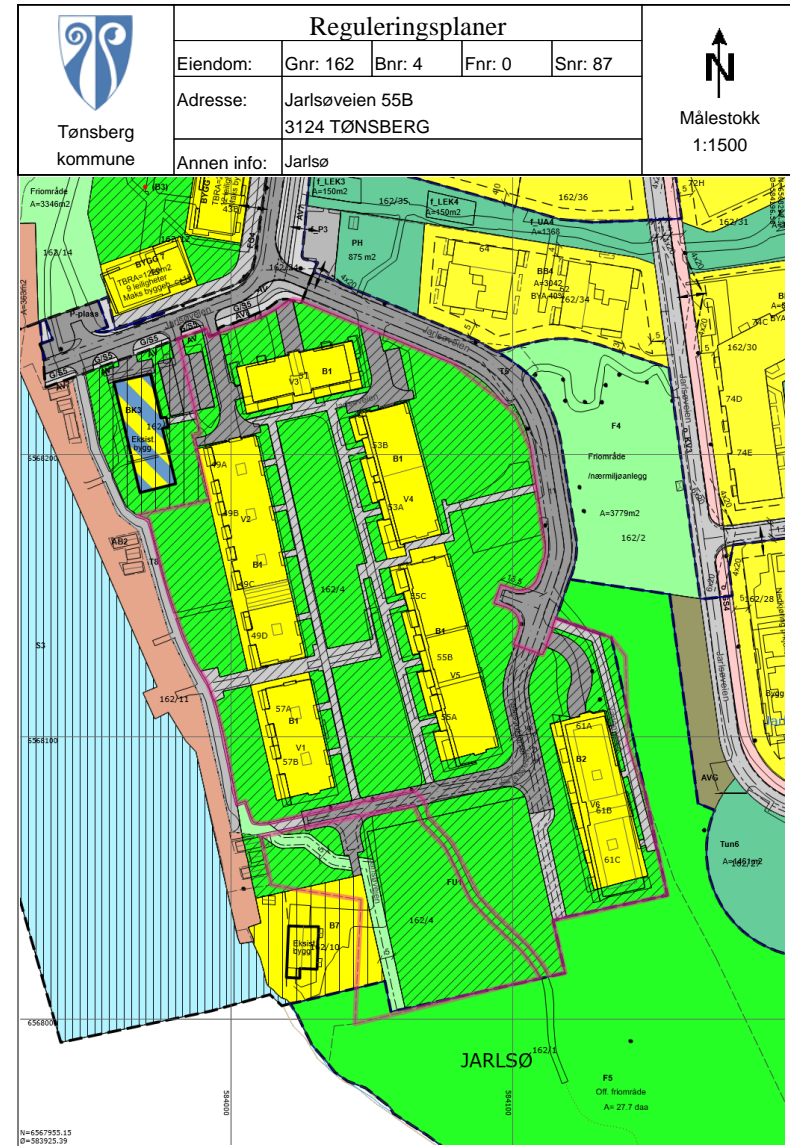
Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller

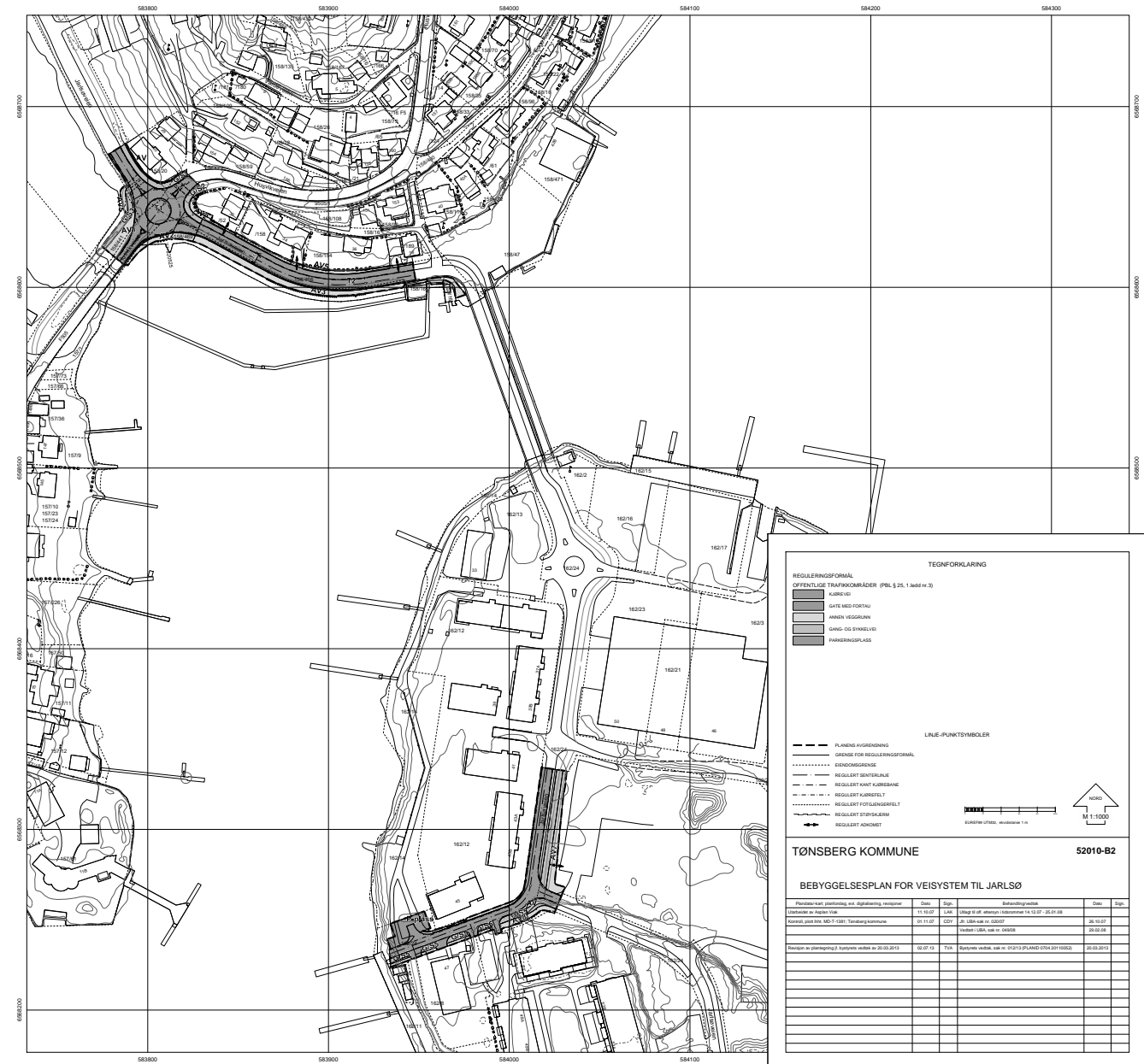
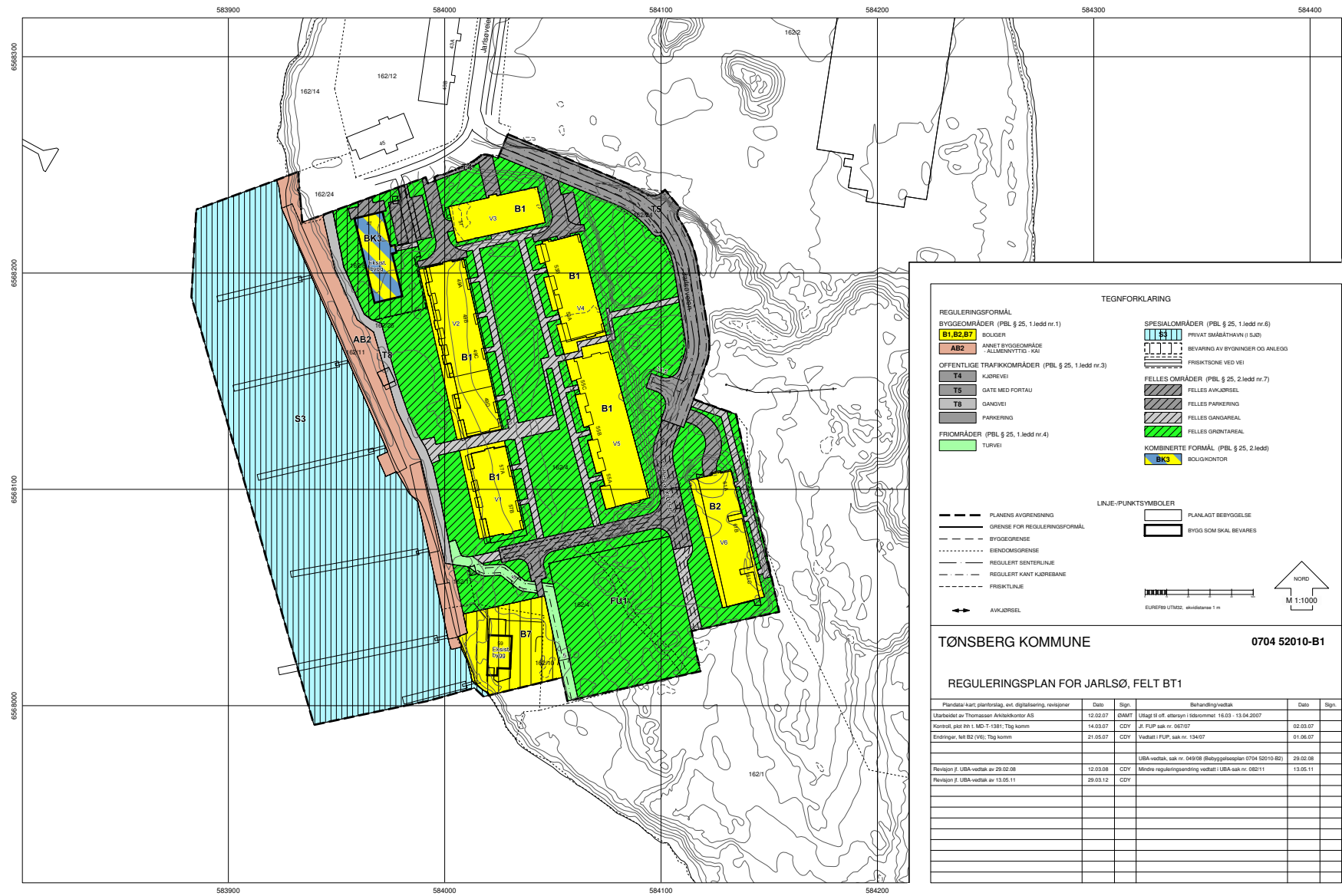


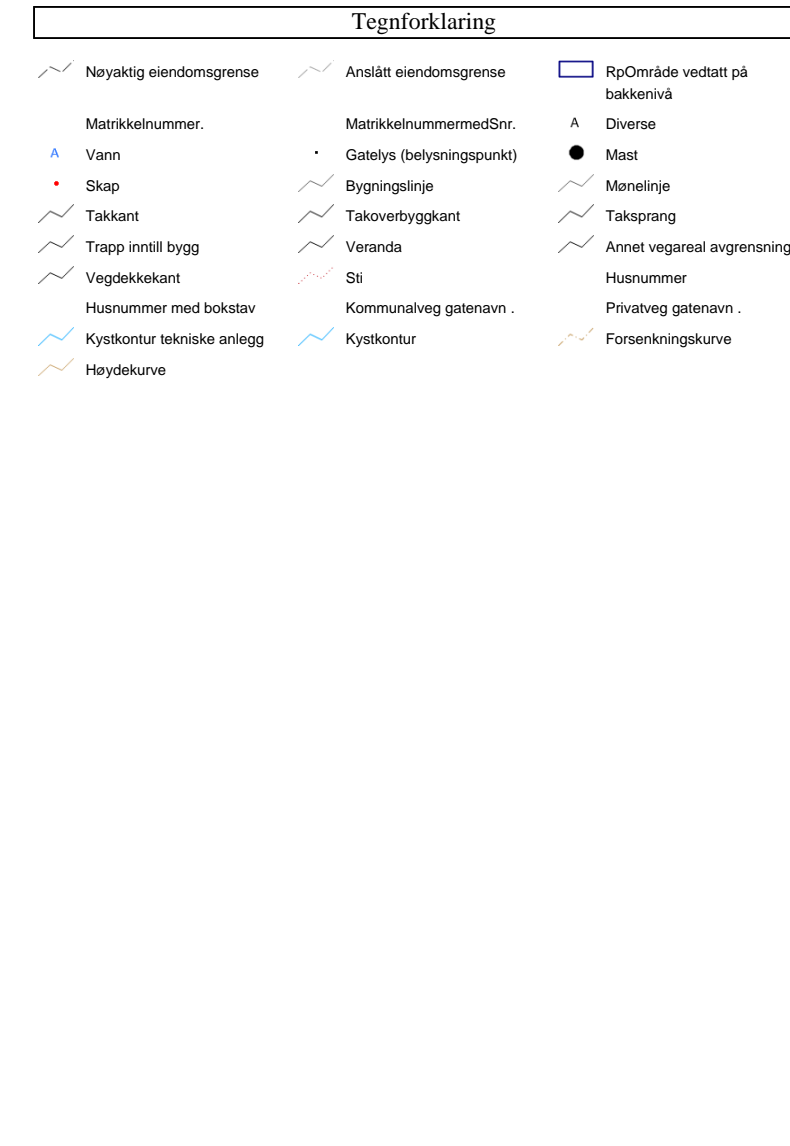
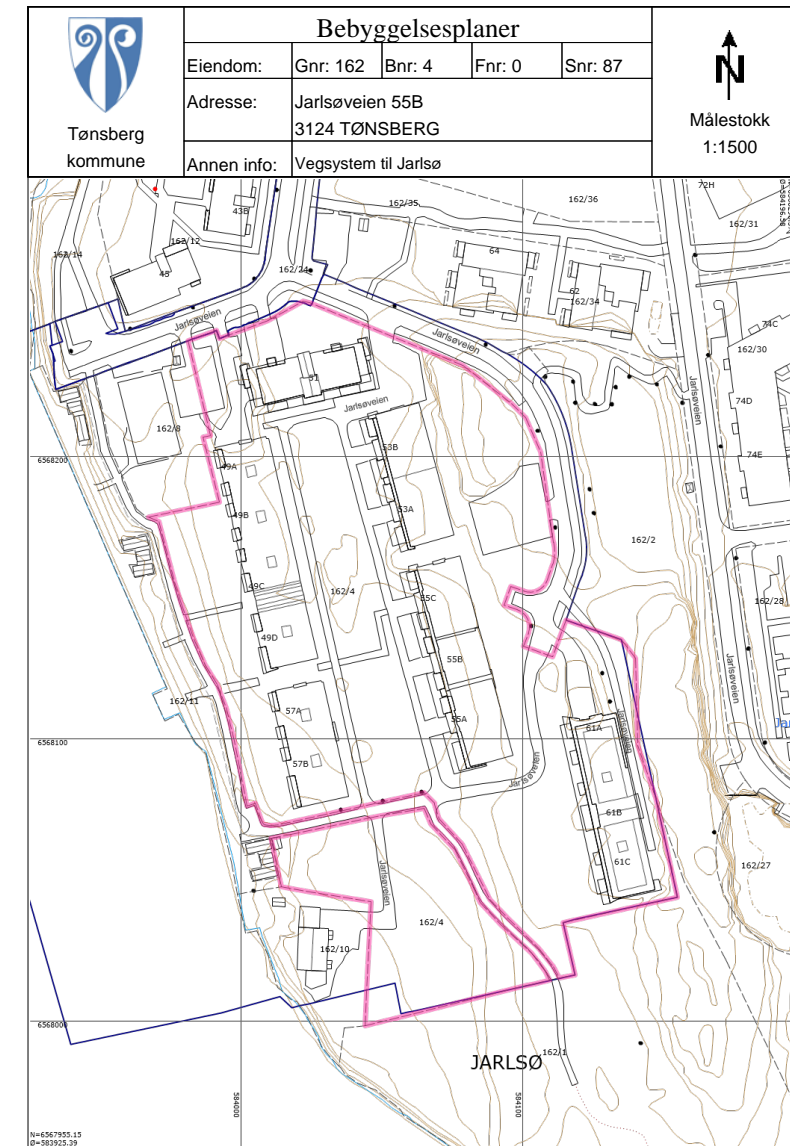
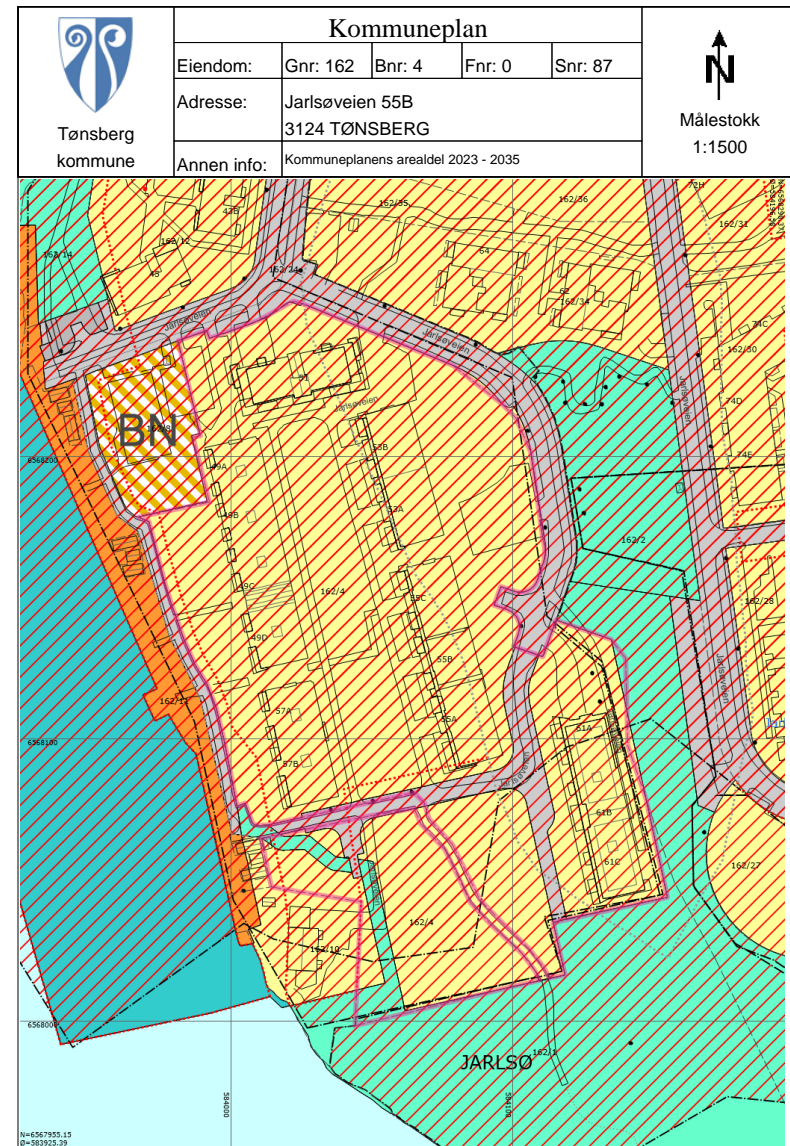
Tilstandsrapportens avgrensninger

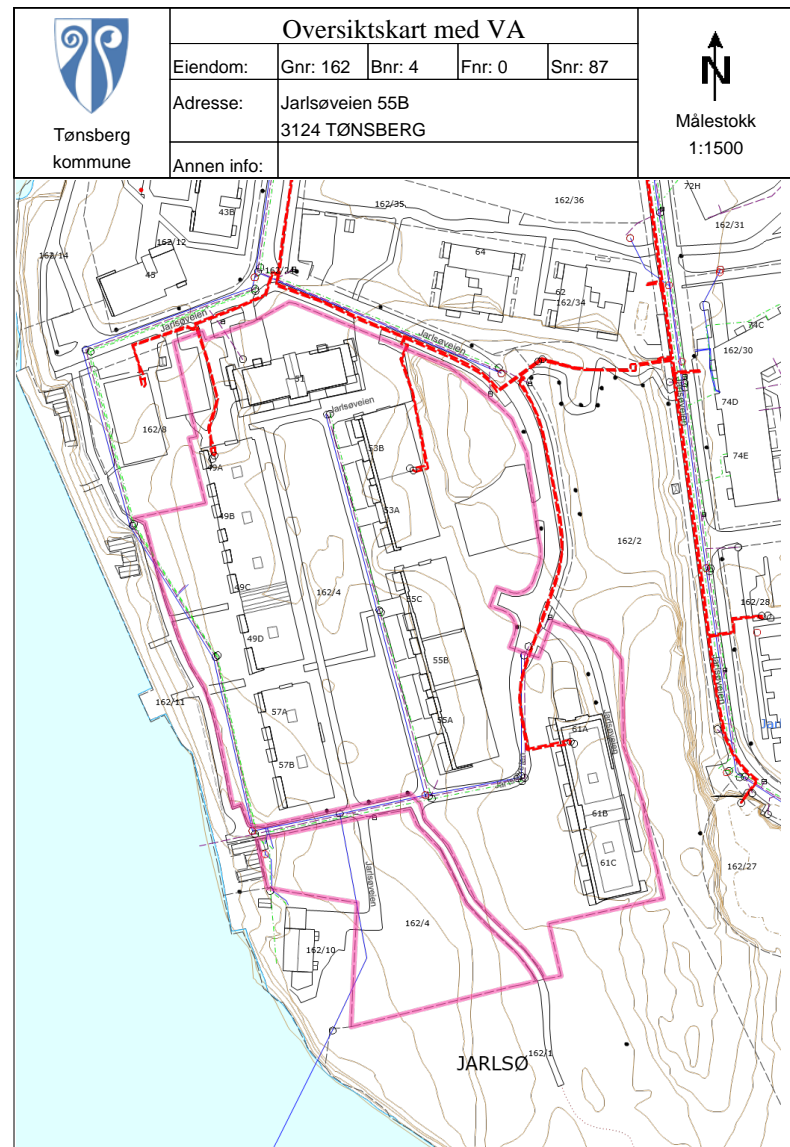
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstlagene.no for mer informasjon

 Tønsberg kommune Kommunautvikling	Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen Direkte telefon: 33 34 86 75 Vår ref.: 10/23943 Arkiv: GBR-0162/0006_FA-L42 Deres ref.:
Thomassen Arkitektkontor AS Buerstranda 6 3234 SANDEFJORD	Dato: 01.09.2010
	 03 KZ 0 / 167148 162/4/0 2007 1 - Ferdiggattest
Jarlsøveien 55 a - c - 0162/0004 - Bygg V5 - Boligblokker med 29 leiligheter - Ferdiggattest	
Tiltakshaver: Jarlsø Eiendom AS Postboks 2155 3103 TØNSBERG	Gbnr: 0162/0006/III
Søker: Thomassen Arkitektkontor AS Buerstranda 6 3234 SANDEFJORD	
Gbnr. : 0162/0004 DFUB - sak : 418/07 Jnr. : 2007/6153 Bygningsnr. : 23885883 Arbeidets art : Nybygg Byggets art : Boligblokk	
MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGGATTEST FOR OVENNEVNT BYGGEARBEID	
 Dorthe Dohrn Ellefsen saksbehandler	
Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé 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:









14.04.2026 18:15:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

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

14.04.2026 18:15:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Lena Pedersen-Kjøle
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: lpk@partners.no

Deres ref.: 28260132 . Vår ref.: 2186-1-087 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Vestsiden 1
Organisasjonsnr: 993401129
Seksjonseier: Høie, Peder
Medeier:
Leilighetsnummer: 087
Adresse: Jarlsøveien 55 B, 3124 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 87
Gnr: 162
Bnr: 4

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 40269953.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 906,00,-

Herav:

Fjernvarme avregning 01.07.2025 - 31.12.2025
Ventilasjon service
Gassanlegg peis
Felleskostnad
Gassanlegg service
Medieprodukter

Pr. dags dato

360,00
145,00
66,00
3 875,00
76,00
384,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 356,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 13 726,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Anete Stenbakk pr. e-post: nina.stenbakk@obos.no eller telefon: 33 30 94 64.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tomm-Erik Johannessen, e-post: vestsiden-1@styrerommel.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

1. Om sameiet - formål

Sameiets navn er Vestsiden 1.

Sameiet er eier av gnr. 162 bnr. 4 i Tønsberg kommune med påstående bebyggelse. Sameiet består av eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i og er et eierseksjonssameie.

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

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

2. Rettslig rådighet

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

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

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

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

Sameier har ikke rett til å selge eller leie ut biloppstillingsplass i parkeringsanlegg og/eller bod til andre enn seksjonseiere. Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets styre for registrering eller til forretningsfører dersom slik er ansatt.

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

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

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

3. Faktisk rådighet

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

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av boligseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade

eller ulempe for andre sameiere.

En enkelt eller flere sameiere kan i medhold av eierseksjonsloven §19 gis midlertidig enerett til å bruke bestemt deler av fellesarealene. Det skal ikke svares vederlag for bruken. Eneretten opphører nå den fastsatte perioden for enerett utløper.

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

Innrødningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning fra styret, så lenge de ikke berører tekniske installasjoner som på noen som helst måte er tilknyttet et system utenfor eierseksjonen. Det må heller ikke gjøres bygningsmessige endringer som kan medføre at gjeldene forskrifter ikke lenger er overholdt. Hvis det søkes om endringer av en ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte for avgjørelse.

5. Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til boligseksjonene. Dette bl.a. utgifter til felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorarer til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, sameiets forsikringer etc. Oppregningen er ikke fullstendig Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte boligseksjon eller etter forbruk.

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

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Styret skal årlig utarbeide at budsjett for antatte fellesutgifter . Budsjettet kan også omfatte avsetning av midler til fremtidig vedlikehold , påkostninger eller andre fellestillak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

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

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

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

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

6. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Hver boligseksjon har en stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blankestemmer som ikke avgitt.

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

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

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

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

7. Innkalling til sameiermøte - sameiernes møterett

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år senest innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiemøte skal minimum behandle:

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

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minst tre og inntil fem medlemmer, hvorav en styreleder, en nestleder og inntil tre styremedlemmer. Det velges ingen varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styreleder og medlemmer kan kun velges blant fysisk fastboende seksjonseiere.

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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift. Styremedlem velges for to år av gangen. Gjørvalg kan skje. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9. Styrets møter og oppgaver

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

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

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har,

innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, tillatelse å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

10. Valgkomite

Valgkomite består av to valgte, fysisk fastboende seksjonseiere. Valgkomiteens medlemmer skal velges på årsmøtet ved vanlig flertall, og velges for to år. Styret skal i god tid før årsmøte informere skriftlig, til valgkomiteen, - om styrets utfordringer og det kompetansebehovet som er nødvendig, for å kunne ivareta sameiets verdier på betryggende måte. Valgkomiteen gjør sin selvstendige vurdering basert på behov og tilgjengelige kandidater. Dersom valgkomiteen ikke finner aktuelle kandidater til styret, så kan styret foreta rekruttering av eksterne styremedlemmer med relevant kompetanse innenfor styrehonorarets rammer.

11. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

13. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Det er for sameiet utarbeidet husordensregler som omfatter generelle spesifiseringer i ft. bruk.

14. Husordensregler

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

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

15. Mislighold

Dersom sameier til tross forskriftelig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret

kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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

16. Forholdet til Eierseksjonsloven

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

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

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

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

Styret ønsker med dette skrevet å gi deg/dere en overordnet praktisk informasjon som kan være til nytte i forbindelse med og bruk av leiligheten og boforhold i sameiet. Hensikten med ordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem

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

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

Bygningene

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

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

Innvendig fellesareal

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

Utvendig fellesareal

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

Terrasser/balkonger

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

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

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

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

av utegrill bør skjermes best mulig.

Vedlikeholdsplikt

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages vegg,dyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

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

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

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

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

Støy

Leilighetene skal brukes på en slik måte at de øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy. Beboerne oppfordres til å varsle naboer dersom det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Det skal være nattero fra klokken 23:00 til 07:00 på hverdager, og på lørdager, søndager, andre offentlige høytidsdager og helligdager fra klokken 24:00 til 08:00.

Husdyrhold

Eiere av husdyr plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser om husdyrhold - herunder reglene om båndtvang. På Jarlsø er det et rikt dyreliv med betydelige kolonier av ulike arter sjøfugl. Hunder og andre dyr som kan utgjøre en trussel mot øyas dyreliv, **skal holdes i bånd**. Dette gjelder også i friområdene.

Eier plikter å påse at ekskrementer blir plukket opp og kastet i beholderne for husholdningsavfall (restavfall).

Parkering

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

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

Bruk av innvendig parkeringsanlegg

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanleggene til lekeplass og skating. Beboerne og brukere av anlegget skal til enhver tid holde orden på sin tildelte plass,-er og fellesarealer. Den enkelte parkeringsplass skal ikke benyttes til lagring av annet enn forhold tilknyttet bil eller sykkel. Annet utstyr skal lagres i egen bod.

Bruk av utvendige parkeringsplasser

Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene til avsetning av hengere, båter, campingbiler/vogner. Plassene er merket opp og skal brukes innenfor disse slik at alle plasser er tilgjengelige.

Søppel

Søppel skal sorteres og plasseres i anviste søppelbeholdere.

Det henstilles til bruk av Taranrød gjenvinning for større enheter.

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

Ferdsel

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

Soner**Droppsone 1**

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

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

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

Droppsone 2

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

Brannvern

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

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

Annet

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

Brudd på ordensreglene

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET VESTSIDEN 1

Organisasjonsnummer: 993401129

Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Jarlsø selskapslokale v/redningselskapet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Ketil Asplin foreslås som møteleder

Forslag til vedtak:

Ketil Asplin er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. 43 Stemmer

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Stein Agnar Nielsen og Stein Lassen-Urdahl er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat underskudd kr. 111 607,- til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets frie egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 275 000,-

✓ Vedtatt. Det ble ved en feiltagelse lagt inn kr. 300 000,- i saken ved utsendelse av innkalling, riktig beløp er lagt inn i saken.

7. Avslutte kajakklagring - gi plass til sykler og hobbyrom

Avslutte kajakklagring – gi plass til sykler og hobbyrom

Bakgrunn

Arealene i V2 og V3 brukes i dag til lagring av private kajaker, men behovene har endret seg. Mange ønsker mer innendørs sykkelparkering og et hobbyrom/felles treffsted («storstue»).

Styrets vurdering

Kun noen få har nytte av kajakklagringen, mens flere i sameiet ønsker andre fellesfunksjoner. Styret mener det er mer rettferdig, nyttig for fellesskapet, og i tråd med likhetsprinsippet i eierseksjonsloven å avvikle dagens kajakklagring i V2 og V3.

Utvidet sykkelparkering i V2 og et hobbyrom i V3 vil gi flere muligheter for sosialt samvær, aktiviteter, feks enkel trening, nabohjelp, digital veiledning, spill&quiz-kvelder, vaffeltreff og andre fellestiltak. Hobbyrommet kan brukes til småreparasjoner lettere snekring, sy-kvelder, enkle reparasjonsprosjekter.

Overgangsordning – for kajakkbrukere

Styret vil sørge for en enkel overgang:

- Midlertidig utendørs oppbevaring for noen kajaker

- Avgrenset overgangsperiode

- Informasjon og hjelp til de som må flytte kajakken

- Bruke eksisterende stativer til utendørs prosjekt og eksternt lager, samt avvikling av midlertidig lagring.

Foreslått prosess

- Årsmøtet bestemmer om kajakklagring skal avsluttes og arealene brukes til andre formål

· Skriftlig beskjed til berørte beboere

· Lage en midlertidig lagring utendørs for et begrenset antall kajaker

· Gjennomføre overgang for omdisponering

· Klargjøre V2 for sykkelparkering

· Planlegge hobbyrom i V3

· Flytte stativer til kajakkgarasje eller lager

· Ekstraordinært møte for avstemning

· Utarbeide regler for bruk av hobbyrom

· Oppdatere regelverk for sykkelparkering

Tidligere innbetalinger

Tidligere betaling for kajakkplass regnes som leie for perioden ordningen har vært i bruk. Kajakkstativer tilhører sameiet.

Styrets innstilling

· Avslutte all innendørs kajakklagring i V2 og V3

· Bruke v2 området til innendørs sykkelparkering og v3 til hobbyrom/storstue

· Styret får mandat til å bruke inntil 50.000 kroner til forundersøkelser for hobbyrom

· Lage midlertidig utendørs lagring for noen kajaker

· Betaling for kajakkplass regnes som leie

· Styret kan søke om utendørs lagringsplasser og kajakkgarasjer i nærområdet – dette krever avtale med Jarlso Eiendom og kommunen

Forslag til vedtak:

Avslutte kajakklagring – gi plass til sykler og hobbyrom, slik styret foreslår over

✓ **Vedtatt.** Avlutte kajakklagring og utreder v3 til annet formål som det er egnet til. Styret får mandat til å bruke inntil kr. 50 000,- for undersøkelser om egnet formål.

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Ketil Asplin er på valg, men ønsker ikke gjenvalg

Rune Johansen er ikke på valg

Harald Jacobsen er på valg

Valgkomiteen har rekruttert

Ellen Gjestvang og Ketil Hognestad som styremedlemmer

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tomm-Erik Johannessen

Følgende stilte til valg:

Tomm-Erik Johannessen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Gjestvang

Kjetil Hognestad

Harald Jacobsen

Følgende stilte til valg:

Ellen Gjestvang

Kjetil Hognestad

Harald Jacobsen

Valgkomiteleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Borhaug

Britt Svartdal

Håkon Thorsen

Følgende stilte til valg:

Elisabeth Borhaug

Britt Svartdal

Håkon Thorsen

9. Ikke en sak.

Forslag til vedtak:

✓ **Vedtatt.**

Styrets årsberetning 2025

Styret legger med dette frem årsberetningen for 2025. Beretningen følger gjeldende lover, forskrifter og sameiets vedtekter og beskriver drift, økonomi, vedlikehold og øvrige forhold av betydning for sameiet.

1. Styrets arbeid

Styret har ansvaret for forvaltning og drift av sameiets fellesarealer i samsvar med vedtekter, lover og årsmøtevedtak.

Styret har i 2025 bestått av Harald Jacobsen/V5, Rune Johansen/V6, Tomm-Erik Johannessen/V4, Ketil Asplin/V5.

Sameiet består av 115 boenheter fordelt på 6 bygninger og 14 oppganger.

Styret har faste serviceavtaler for ivaretagelse av alle pålagte lovkrav og forskrifter iht. internkontrollforskriften.

I 2025 ble det avholdt **12 møter**: 11 ordinære styremøter og 1 regnskapsmøte i forkant av årsmøte og årssavslutning.

Sameiet er nå fullt operativt på ny digital plattform som dekker regnskap, styrearbeid, internkontroll og kommunikasjon.

Periodisering og budsjett:

For 2025 ble periodiseringen av budsjettet gjort iht. forventet utgifts måned. En del arbeider har blitt utsatt pga. leverandørproblemer eller materielle svikt. Det har gjort likviditetsoversikten gjennom året litt problematisk og har gjort at vi for 2026 har i stedet periodisert budsjettpostene jevnt utover året.

Fakturering av tilleggsytelser:

Etter fakturering for varmtvann og varme er automatisert og håndtert gjennom Techem-avlesningsavtale. Gassavlesning gjøres fortsatt manuelt av Terjesen hver høst og faktureres påfølgende feb. Enkelte historiske feilavlesninger har medført avvik i faktureringen for noen eiere. Styret vurderer innføring av automatisk gassmåling, men kost/nytte er foreløpig uklart.

Kommunikasjon:

Styret benytter Vibbo som informasjonskanal og mottar gode tilbakemeldinger. Flere beboere bruker kanalen aktivt, noe styret er veldig glade for.

Vedlikeholdsplan:

Styret arbeider løpende etter vedlikeholdsplanen basert på Obos-rapport fra 2019, styrets oppfølgende arbeider med befaringer og en oppdatert forenklet versjon fra 2024. Vurdering om planen er tilstrekkelig revideres årlig basert på uforutsette hendelser. Bygningsmassen er nå 17 år, og alder/slitasje gir økt behov for reparasjoner og driftstiltak.

2. Økonomi

I tråd med langtidsbudsjettet reduserte styret den årlige økningen i felleskostnader fra 10 % (2024) til 8 % (2025). Sameiet opplever fortsatt at uventede reparasjoner overstiger budsjett. Styret registrerer også en smertegrense hos eierne for økte felleskostnader.

Tiltak for kostnadsreduksjon:

- Ny forsikringsavtale gir en besparelse på ca. **kr 750 000** over tre år sammenlignet med tilsvarende dekning hos IF.
- Redusert frekvens på ventilasjonsettersyn.
- Mindre bruk av vaktmester gir betydelige besparelser. Forholdet må dog følges opp og tilpasses oppgavens omfang og sittende styres muligheter til å løse oppgavene.

Likviditet:

For å sikre likviditet ble enkelte planlagte vedlikeholdsposter utsatt første halvår. Dette gir større fleksibilitet mht. likviditeten, men større press på gjennomføring i andre halvår.

Skader og reparasjoner:

Sameiet har hatt større kostnader enn budsjettet knyttet til vannskader og nytt vannrenseanlegg i flere bygg. Uforutsette utgifter ved flisarbeider i 55A har også påvirket budsjettet.

Resultat:

- Regnskapet for 2025 viser **-18 358 kr**, mot budsjettet **-143 074 kr**.
- Avvik skyldes lavere energi-/fyringskostnader og færre igangsettelse av arbeider enn planlagt.
- Sameiets egenkapital og gjeld per 31.12.2025 er **kr 3 515 318**, opp fra **kr 3 272 639** året før.
- Sameiet avsatte **kr 500 000** til sparekonto i 2025.

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

3. Ikke-planlagte utbedringer og reparasjoner

Sameiet fikk vannlekkasje i et vannforsyningsrør på utsiden av V2. Entreprenør og Strandman ble engasjert for utbedring . Dette ble en forsikrings sak som utløste egenandel på 30.000,-.

Sameiet har i 2025 hatt vannlekkasjer som ikke dekkes av forsikring, blant annet i V1, V2 og V3. Styret vil:

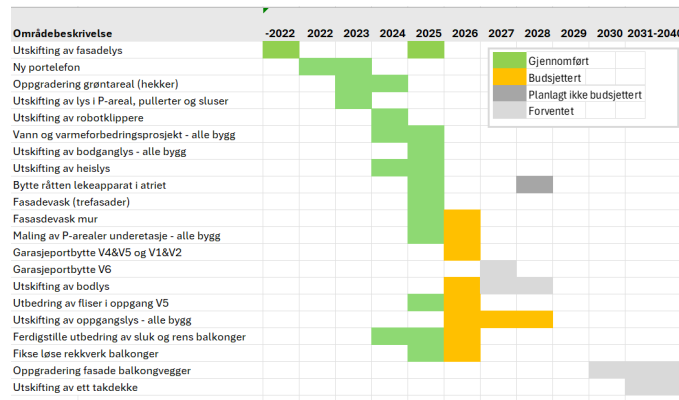
- Vannskader kommer oftest som følge av snøfall i kombinasjon med mildvær og regn. Styret setter i gang større undersøkelser og reparasjoner i V2 1.kv 2026.
- tydeliggjøre seksjonseieres ansvar ved arbeider i egen seksjon håpet er å forebygge lekkasjer i både fellesarealer og boenheter.

4. Drift, vedlikehold og planlagte oppgraderinger

I 2025 har styret videreført modernisering og driftsoptimalisering:

Tiltak gjennomført i 2025

- Påbegynt utskifting av lysarmaturer og energieffektiv lysstyring
- Påbegynt maling av vegger i garasjeanlegget. Halve bygningsmassen er ferdigstilt pr 31.12.
- Begrenset bruk av vaktmester og inngåtte forbedrede serviceavtaler
- Testet nye metoder for fasadebehandling
- Påbegynt sikring av terrasserekker
- Vårvedlikehold og dugnad gjennomført med suksess i god tid før 17. mai
- Nye avtaler inngått med flere leverandører, blant annet ny bedret eiendomsforsikring.
- Slutførelse av vannbehandlingsanlegg V4/5 og V6.



Figur 1: Vedlikeholdsplanen viser gjennomførte og planlagte aktiviteter

5. Private arbeider / ombygninger i boligseksjonene

Styret har avtale med lokal håndverker og Recover AS for småarbeider.

Reglene er som følger:

- **Mindre arbeider:** meldes via Vibbo
- **Større arbeider:** skal forhåndsgodkjennes av styret, som også foretar kontroll av fellesarealer i etterkant
- Metiri AS bistår ved søknadspålagt eller komplekse arbeider (kostnader dekkes av seksjonseier)

Kontakt:

Knut Røer – 950 59 318 – knut@metiri.no

6. Vaktmestertjenester

Forbruket av vaktmestertjenester er redusert til under en tredjedel av tidligere nivå. Styret mener at så lenge bruken holdes rundt **kr 150 000**, er det rimelig at styret honoreres med **kr 300 000** for omfattende egeninnsats.

Beboere kan bestille private tjenester direkte fra vaktmester, men disse dekkes ikke av sameiet med mindre det er sameiets ansvar etter vedtekter/husordensregler.

7. Egenberedskap

Styret har startet arbeidet med egenberedskap og informert om midlertidige løsninger for varme og matlagning ved strømbrydd.

Alternative oppholdsrom vurderes. Beboere henvises til DSBs informasjon.

8. Drift i 2025/2026

Styret vil forvalte sameiets fellesområder i tråd med vedlikeholdsplan og prioriteringer for kommende periode.

9. HMS

Sameiet har tre deltidsansatte i perioden august 2025–mai 2026. Arbeidet anses lavrisiko og utføres fra bakkenivå med miljøvennlige produkter.

Internkontrollen ivaretas gjennom styreportalen, med årlige kontrollpunkter og rutiner i tråd med internkontrollforskriften.

10. Ytre miljø

Sameiet har begrenset miljøpåvirkning.

Kildesortering er etablert ved V3, V4 og V6 (inkl. glass/metall). Grovavfallshåndtering gjennom felles containere er videreført.

Styret anbefaler bruk av miljøstasjonen på Tarandrød (Rygg gjenvinningsstasjon).

11. Styrets forslag til disponering av resultat

Regnskapet for 2025 viser et underskudd på **kr 18 358**, mot et budsjettert underskudd på **kr 143 074**. Underskuddet skyldes hovedsakelig lavere gjennomføring av planlagt vedlikehold og lavere energikostnader enn forventet.

Sameiet har i løpet av året styrket sin likviditet, blant annet gjennom avsetning av **kr 500 000** til sparekonto.

Styret foreslår følgende disponering av resultatet:

- **Årets underskudd på kr 18 358** dekkes av sameiets frie egenkapital.

- **Ingen endring** foreslås i avsetningene til vedlikeholdsfond eller øvrige bundne reserver.

- Sameiets totale egenkapital etter disponering utgjør **kr 3 515 318** per 31.12.2025

12. Overordnet vurdering/ styrets konklusjon

Styret vurderer 2025 som et år preget av stabil drift, god økonomisk kontroll og betydelige tiltak innen vedlikehold og teknisk drift. Selv om bygningsmassen har økende alder og slitasje, har sameiet gjennomført nødvendige reparasjoner og samtidig opprettholdt en tilfredsstillende likviditet.

Sameiet står overfor en periode med gradvis økende vedlikeholdsbehov. Den langsiktige vedlikeholdsplanen viser at felleskostnadene må forventes å øke i årene fremover for å sikre at sameiet unngår dyre lån, redusert handlefrihet og et økende vedlikeholdsetterselep. I tillegg vurderer styret det som nødvendig å **bygge opp en større økonomisk buffer** som kan absorbere kostnadene ved større, fremtidige utskiftninger. Dette gjelder spesielt bygningskomponenter som nærmer seg slutten av levetiden, og som vil kreve betydelige investeringer når de må fornyes.

Styret mener at arbeidet og prioriteringene i 2025 har lagt et godt grunnlag for å møte disse utfordringene. Samarbeidet i styret har vært konstruktivt, og innføringen av digital plattform for administrasjon og kommunikasjon har gitt bedre oversikt, raskere saksflyt og mer tilgjengelig informasjon for beboerne. Beboernes aktive bruk av Vibbo og gode oppslutning om dugnadsarbeid har også bidratt positivt til både drift og bomiljø.

Styret vurderer årets resultat som tilfredsstillende tatt i betraktning av uforutsette reparasjoner og generell prisvekst. Totaløkonomien anses som grei, og styret mener at sameiet gitt forutsetningene over vil være godt rustet til å møte både planlagte vedlikeholdstiltak og uventede hendelser i året som kommer, samtidig som vi gradvis bygger opp nødvendig finansiell kapasitet for større fremtidige utskiftninger.

Styret ønsker å oppfordre alle beboere til aktivt å delta i sameiet fremover. Dette går på deltagelse i styrearbeider, dugnader og ikke minst års og høstmøter. Vi ser dessverre at det kun er 1/3 av leilighetene som er representert på disse.

Møtene sammen med Vibbo er styrets kanaler ut og inn og derav viktig å prioritere.

For styret

Rune Johansen Harald Jacobsen

Tomm-Erik Johannessen Ketil Asplin (styreleder)

SAMEIET VESTSIDEN 1
ORG.NR. 993401129, KLIENTNR. 2186

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 128 728	5 609 160	6 119 000	6 589 755
Andre inntekter		0	103	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 128 728	5 609 263	6 119 000	6 589 755

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-161 281	-35 250	-32 100	-410 400
Styreonorar	4	-275 000	-250 000	-275 000	-300 000
Avskrivninger	10	-251 544	-236 441	-247 000	-247 000
Revisjonshonorar	5	-14 537	-10 975	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-204 650	-196 780	-200 000	-209 000
Konsulenthonorar		-21 995	-30 865	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-3 000 740	-2 398 777	-2 960 774	-2 936 000
Forsikringer		-601 305	-517 356	-648 000	-506 164
Energi/fyring	7	-612 862	-893 320	-850 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-572 977	-487 664	-502 000	-600 000
Andre driftskostnader	8	-565 576	-539 359	-524 200	-532 806
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 282 466	-5 596 786	-6 262 074	-6 414 760

DRIFTSRESULTAT		-153 738	12 477	-143 074	174 995
-----------------------	--	-----------------	---------------	-----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	42 131	36 688	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		42 131	36 688	0	0

ÅRSRESULTAT		-111 607	49 165	-143 074	174 995
--------------------	--	-----------------	---------------	-----------------	----------------

Overføringer:

Til opplynt egenkapital: 0 49 165

Fra opplynt egenkapital: -111 607 0

SAMEIET VESTSIDEN 1
ORG.NR. 993401129, KLIENTNR. 2186

BALANSE

EIENDELER

Note	2025	2024
------	------	------

ANLEGGSMIDLER

Andre varige driftsmidler	10	1 159 003	1 360 503
SUM ANLEGGSMIDLER		1 159 003	1 360 503

OMLØPSMIDLER

Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 658	34 460
Forskuddsbetalte kostnader		101 408	50 840
Andre kortsiktige fordringer	11	141 608	22 993
Gass underregnskap	13	161 482	0
Driftskonto OBOS-banken		412 390	900 498
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 670	0
Sparekonto OBOS-banken		1 439 948	903 346
SUM OMLØPSMIDLER		2 309 165	1 912 137

SUM EIENDELER 3 468 168 3 272 639

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 690 159	2 801 766
SUM EGENKAPITAL	2 690 159	2 801 766

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		110 662	95 288
Leverandørgjeld		535 064	300 964
Skyldige offentlige avgifter	12	46 809	0
Energiavregning	14	47 683	47 477
Annen kortsiktig gjeld	15	37 791	27 144
SUM KORTSIKTIG GJELD		778 009	470 874

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 3 468 168 3 272 639

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Tønsberg, 2. mars 2026
Styret i Sameiet Vestsiden 1

Ketil Asplin/s/ Rune Johansen/s/ Tomm-Erik Johannessen/s/

Harald Jacobsen/s/



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as Dato: 20.12.2019
Deres referanse: 28-19-0336 (Caroline Wivestad Grøtt)
Vår referanse: 2034637/11610182
Bestilling: C3 2019-12-20 (3) 11

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	162	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Haneloss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Haneloss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn: Jarlso Eiendom AS
Adresse: Postboks 2155
Postnr: 3103 Poststed: TØNSBERG
(Under-jorganisasjonsnr./Adressenr.): 971127767 Ref.nr: 94106001

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 954376 Tinglyst: 25.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen
Kommunens / Kommunens navn: TØN TØNSBERG | Gnr: 162 | Bnr: 4 | Fester: | Spr: |

2. Hjemmelshaver(e)
Eiendomsnr./Org.nr (1/10 siffer): 971127767 | Navn: JARLSE EIENDOM AS | Areal andel: |

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste:

S. nr	For- nr	Brak (tellet)	Til- aggs areal	S. nr	For- nr	Brak (tellet)	Til- aggs areal	S. nr	For- nr	Brak (tellet)	Til- aggs areal	S. nr	For- nr	Brak (tellet)	Til- aggs areal
1			13				25				37				45
2			14				26				38				50
3			15				27				39				51
4			16				28				40				52
5			17				29				41				53
6			18				30				42				54
7			19				31				43				55
8			20				32				44				56
9			21				33				45				57
10			22				34				46				58
11			23				35				47				59
12			24				36				48				60
Sum telleret:				= nevner:											

4. Supplerende tekst
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tilbakeføres endres.



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller:
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

Tillatelsen er inntratt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Ger | Bre | Fnr | Snr | kommune

162 | 4 | | |

Dato: 5/11-08 | Stempel og underskrift: _____

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Fallet for ideell andel utfyller bare når det er flere hjemmelshavere.
- B-boligsesjon, N-næringsseksjon, SB-samleseksjon bolig, SN-samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes et sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Self B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettshendelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legatpanterett etter eiereksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntratt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Efter eiereksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestyr styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgenpart.



**VESTSIDEN JARLSØ
SEKSJONERINGSOVERSIKT
GNR 162 BNR 4 - TØNSBERG KOMMUNE**

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

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



Sul

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

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

Sul





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSUVIFTER 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, prislamelper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 Plus
- 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 fritidsboligen din:

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

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet 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 Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig 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 boligkjopperpakken@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 Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll 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.
- Les 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?

- Les 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 bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige 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 bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
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.

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

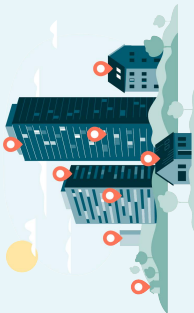
1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept 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 opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgiver 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

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.



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 (hemmeilig) 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 budgiver 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.

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



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260132

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Jarlsøveien 55B, 3124 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 162, BNR 4, snr 87 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg 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 budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 27.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling

av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no