

# Jarlsøveien 45

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Jarlsøveien 45

06

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

49

Plantegning

52

Eiendommen

62

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Jarlsøveien 45

Lorem ipsum dolor sit amet consectetur adipiscing elit curabitur quis orci in enim scelerisque semper donec malesuada ante ac velit ut varius vulputate nunc nam egestas eleifend urna donec quam dolor sodales id tempor eget condimentum non tellus curabitur ante metus feugiat at commodo quis dignissim et metus ut turpis

## Jarlsøveien 45

Prisantydning	16 500 000
Omkostninger	423 540
Totalpris	16 923 540
Fellesutgifter	6 892 pr. mnd.
Bruksareal	182,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	139,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	21,0 m <sup>2</sup>
BRA-B	22,0 m <sup>2</sup>
TBA	39,0
Soverom	3
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	11 412 m <sup>2</sup>
Byggeår	2011

## Kontakt vår megler



**Jens Roland Pettersen**

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

+47 909 64 885

[jrp@partners.no](mailto:jrp@partners.no)

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











































## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etablert 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. Ved moloen på vestsiden av øya, "tre skritt" fra inngangsdøren, er det et badeamfi med enkel adgang til sjøen. 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 Jarlsø sitt eget fyr, som fortsatt er i drift. På de øvrige deler av øya anlegges botaniske miljøer inspirert av fjordlandskapet, som gir en helhetlig utforming. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Nærbutikken Joker som er åpen til kl. 21.00, samt søndagsåpent. I dette området finnes også kafé, frisør, hudpleiesalong, fotpleie, treningscenter samt utvendig tennisbane og treningsapparater. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Olsrød Park på Tolvsrød et godt utvalg.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. 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. Ved å benytte bil tar det ca. 8 minutter til Tolvsrød, 12 minutter til Tønsberg, 49 minutter til Drammen og ca. 35 minutter til Torp Lufthavn.

Nydelig å bo i dette sjønære området, hvor man kan rusle ned til sjøen, ta seg et morgen- eller kveldsbad!



# Plantegning



## Innhold

BRA 182,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 139,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 21,0 m<sup>2</sup>

BRA-B 22,0 m<sup>2</sup>

TBA 39,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 182,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 139,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 21,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 22,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39,0 m<sup>2</sup>

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. omroteres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

## Standard

### Entré

Leiligheten har adkomst via en pen felles oppgang med heis og trappeadkomst til alle etasjer. Entréen fremstår som lys og innbydende, med lyse overflater, downlights i himling og enstavs parkett med vannbåren gulvvarme. God oppbevaringsplass i romslig skyvedørgarderobe.

### Kjøkken

Kjøkkenet har en moderne og funksjonell utforming med kjøkkenøy og gode arbeidsflater. Innredningen har glatte, mørke fronter og rikelig med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer medfølger, herunder oppvaskmaskin, side-by-side kjøl-/fryseskap, stekeovn,

mikrobølgeovn og induksjonstopp med ventilator. Fra kjøkkenet er det utgang til en nordvestvendt terrasse.

### Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkken og spiseplass, og danner et romslig og sosialt oppholdsrom. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Stuen har enstavs parkett, vannbåren gulvvarme, downlights og gasspeis. Herfra er det utgang til en vestvendt terrasse med utsikt mot Husøysund.

### Bad/wc (hovedbad)

Hovedbadet er tilknyttet hovedsoverrommet og holder en gjennomgående god standard. Badet er flislagt med lyse vegger og mørkere gulvfliser med gulvvarme. Innredningen består av dobbel servant med underskap og speil. Videre er det vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar og håndkletørker.

### Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har i tillegg et bad nummer to, praktisk plassert ved entréen. Dette er også flislagt og utstyrt med servant med innredning, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Separat vaskerom med tilhørende bod gir gode oppbevarings- og bruksmuligheter i hverdagen.

### Soverom og garderobe

Leiligheten har tre gode soverom med behagelige lysforhold. Hovedsoverrommet har eget bad, romslig skyvedørgarderobe og walk-in-closet. Ett av soverommene har utgang til balkong og kan også fungere som TV-stue eller gjesterom. Det er gode garderobeløsninger i boligen, samt ekstra

lagringsplass i to innvendige boder og en tilhørende kjellerbod.

## Adkomst

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

## Parkering

Boligen har 3 parkeringsplasser i i garasjekjeller.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

## Diverse

Det medfølger:

Båtplass nr.112 som eies via andelsbevis med nummer 793-799 i bryggesameiet Jarlsø Vest. Andelsbevis overføres i forbindelse med overtagelse.

Årsavgift for plassen er i 2026 kr.3.150,-. Vedtekter for bryggesameiet er vedlagt. Båtplassen kan kun selges/ leies ut til andre fysiske eller juridiske personer som har tinglyst hjemmel til fast eiendom (herunder eierseksjon) på Jarlsø.

Sjøbod - det medfølger egen sjøbod som eies via andel i Sameiet Sjøbodene Jarlsø Vest. Årsavgift: ca. kr.1.100,-. Forbruk av strøm utover belysning kommer i tillegg. Sjøboden kan kun selges internt til andre som har adresse på Jarlsø/ bolig på Jarlsø.

2 ekstra parkeringsplasser- i garasjekjeller. Disse er organisert som næringsseksjoner - kan kun overdras/ leies ut til andre i Sameiet Vestsiden 2. Det betales ca. kr.950,- pr.år i vedlikehold/ drift.

#### Selgers egenerklæringsskjema

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om iendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport** Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen:

Leilighet med høy standard og unik beliggenhet. Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Boligen har egen båtplass og sjøbu på bryggen, bod i garasjen og 3 parkeringsplasser i kjelleren.

Det er satt 1 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan

kreve tiltak) - herunder: Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

#### Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningsesakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

#### Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbekledning. Boligen har terrasser rundt hele stuen, deler av denne er innglasset. Det er sjøbu tilhørende boligen på bryggen.

#### Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har gasspeis i stuen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Våtrom

##### Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble

målt til 0.

#### Kjøkken

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

#### Lovlighet:

Byggetegninger:

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

#### Tomt

Denne tomten er eiet. 11412,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.04.2012.

#### Adgang til utleie

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

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme (fjernvarme) og varmekabler på bad. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B -

Det er uvisst om det er tegnet Norgespris på strøm og det har ikke vært mulig å få historikk på forbruk av strøm da salget skjer i forbindelse med skifte av dødsbo.

#### Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren gulvvarme i boligen. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 16 500 000,-

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

412 500,00,- (Dokumentavgift)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

16 923 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

#### Felleskostnader

Kr. 6 892,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører 15.04.2026 Felleskostnadene dekker akonto fjernvarme, tv-og internett, bygningsforsikring, utvendig drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, fjernvarme fellesareal.

Kostnader for fjernvarme er tatt inn i felleskostnader (å-konto, etter stipulert forbruk)- dette utgjør kr.1.072,-. Avregnes 2 ganger pr. år av regnskapsfører.

I tillegg betales det årlig ekstra faktura for vedlikehold og drift av garasje i forbindelse med de 2 ekstra garasjeplassene - beløp ca. 475,- pr.plass.

Det er besluttet på årsmøte avholdt 28.04.2026 at felleskostnadene øker med 3,6%. Det antas at akonto-beløpet for fjernvarme holdes utenfor dette. Økning utgjør da ca. kr.210,- pr. mnd.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### Kommunale avgifter

Kr. 12 101,- for 2026.

Kommunen avleser målerstanden kun én gang per år. Dersom kjøper ønsker spesifikk avregning må dette avtales med selger før overtagelse. Oppgitt beløp inkludert forskudd 74 m3. Overskytende forbruk faktureres med kr. 53,77 i tillegg.

### Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring samt kommunale avgifter, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 29.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 29.04.2026.

Det er ekskludert løpende leverandørgjeld o.l.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 45 507,- pr. 31.12.2025.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 550 916,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 203 665,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på beregning av formuesverdi beregnet i Skatteetatens kalkulator for formuesverdi på nett. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

### Sameiet

Sameiet Vestsiden 2, Orgnr: 996 600 378

Forretningsfører: Heimtun Regnskap & Rådgivning AS

Sameiet består av 60 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 134/6069. I garasjeanlegget er det 36 ekstra parkeringsplasser ( næringsdel).

Utdrag av styrets årsberetning for 2025:

(....) Oppfølging og innkreving av midler til driftsutgifter og fremtidig vedlikehold av garasjeanlegg, for de som ikke bor i VS2 og for de som har ekstra parkeringsplasser. Oppfølging av årlig kontroll av brannsentral, brann og gass overvåkings utstyr, vedlikehold av elektriske installasjoner ,ventilasjonskontroll, resatt heiser når de har stanset, samt en del dugnads arbeid, ugress bekjempelse m.m. Styret har i hele perioden hatt et svært godt samarbeid og har i alle saker kommet til enighet om fremgangsmåte.

Styret er av den oppfatning at årsberetningen 2025 med framlagt resultatregnskap, balanse og regnskaps notater gir en korrekt oversikt over drift og forvaltning av Sameiet Vestsiden 2 gjennom 2025. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utløp som er av betydning for vurderingen av regnskapet.

Regnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Driftsinntektene for 2025 utgjorde kr. 3229926,- (mot budsjettet kr.3191924,-) og årets overskudd er kr.39498,- (mot budsjettet kr. 153347,-). Årets overskudd er overført sameiets vedlikeholdsfond.

Pr. 31.12.2025 utgjør egenkapitalen kr.2068482,- tilsvarende 80,5 % av totalkapitalen, mens leverandør gjeld utgjør kr.498676,- Bankinnskudd , konto for drift

pr. 31.12.2025 utgjør kr.841278,- i tillegg er kr.366534,- plassert på høyrentekonto i DnB, pluss fastrenteinnskudds konto kr. 1028796,- (...)

Fra styrets arbeid i 2025 - utdrag:

(...)

Styret har også i 2025 arbeidet med flere saker, som oppfølging av leverandører, internkontroll og kommunikasjon med sameierne. Vi vil nedenfor gi en oversikt av de viktigste sakene:

Topp Tak AS har utført reparasjon(laget fall mot sluk) på taket av Jarlsøveien 45. Utført sjekk av de andre takene. Tettet hull i taket på 43b og 45.

Solceller på takene til JV. 35 og 37 ble satt i drift 10. juli 2023. Det ble i 2024 produsert 90468 kWh. I 2025 har det blitt produsert 94685 kWh. Innhentet pristilbud på batterier for solceller, men dette ble for kostbart å investere i.

Innhentet pristilbud på vask av terrassefronter, men dette blir for kostbart, og bør gjøres på dugnad der det er behov.

Storebrand forsikring: Ingen skader belastet selskap i 2025. Sameiet har sagt opp avtale med forsikringsmegler. Det har blitt arbeidet mye med forsikringsavtaler, pris og forskjellige typer dekning. Så 1. februar 2026 har sameiet nå skiftet forsikringsselskap til IF forsikring, til en lavere kostnad og flere dekninger.

Oppfølging av vannforbruk og oppvarming etter Techem avregning. Oppfølging av service på garasjeporten.

Kontakt med Multiluft AS for service på ventilasjonsanleggene i leilighetene, og diverse utstyr i fellesområdene. Oppfølging og retting av feil.

Oppdatert lister over eiere av ekstra parkeringsplasser (næring), og fakturert for årlige driftsutgifter, og fremtidig vedlikeholdsfond til garasje vedlikehold.

Flere er lært opp i heisene, slik at ved heis stans kan sameiet selv få disse tilbake til normal drift. Det koster oss mye penger å få Otis inn i helger og utenom arbeidstid, så det oppfordres til å ta kontakt med styret ved heis stans slik at kostnadene holdes nede. Liste over de som kan få dere ut av heisen ved heis stans står på vegg i heis.

Oppfølging med Otis som har service på heisene våres. (Batteri bytter, lys og slitte lede skinner.) Det vil være behov for utskifting av heis belter etter hvert. (kostnad ca kr. 100.000 per heis)

Dugnadsgjengene har utført mye godt arbeid som: vasking av betong dekke ute, vanning og stell av planter, fjerning av ugress, opptak av grus etter vinteren. Fjerning av snø og is fra garasjenedkjørsel, trapper, reparasjon av avfallsbeholder lokk, smøring av låser i inngangsdører, m.m. Det ble kjøpt inn hvit grus som ble fordelt utover. Leid stor avfallscontainer, som mange benyttet til å få ryddet i boder m.m.

Oppfølging av service avtaler med Terjesen for gass peis kontroll, gass anlegget, vvs. utstyr ,snø smelte anlegg, drenerings pumpe , sprinkleranlegg, brannslanger og fått utført reparasjon av defekt utstyr.

Oppfølging / fakturering av forbrukt gass etter målere og

felles forbruk. Alle med gasspeis har nå montert telleverk.

Styret har arbeidet med Skagerak varme og varmtvannstankene /strømforsyning. Avsluttet strømabonnement til Skagerak varme, og koblet tankene til vårt strømmnett. Brukt strømforsyning til tankene i sommer mens vi har hatt solenergi på dagtid.

Minner om at vi er koblet opp direkte til Brannvesenet ved brann alarm. ( 2 sensorer må slå inn før melding går direkte).

Sameiets Web side har blitt oppdatert med referater, nye vedtekter m.m. (...)

Se vedlagt årsberetning for full gjengivelse.

### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. SP7347960.1.5.

### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 3.229.926,-

Årsresultat kr. 39.498,-

Budsjett for 2026 viser et overskudd på kr. 7.200,-.

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

### Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter og husordensregler som er

vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

### Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Det er ikke budsjettetert med større vedlikeholdsarbeider i xxxx. Ut fra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i borettslaget/sameiet tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard og kompensere for slitasje.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt ifølge sameiets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse, felles avkjørsel, felles gangareal og felles grøntareal med plannavn "Jarlsø", vedtatt 06.12.2006. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, annen fare, byggegrense samt ras- og skredfare. Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan etter eldre PBL med plannavn "vegsystem til Jarlsø", vedtatt 29.02.2008 med planID 52010-B2 og "Jarlsø, byggetrinn 2", vedtatt 27.03.2009 med planID 52010-B3.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen med plannavn "Jarlsø nord" med planID 20240243 - reguleringsplan er vedtatt 10.12.2025.

Relaterte planer:

- Jarlsø, byggetrinn 3 og 4, vedtatt 25.04.2012 med planID 20110033
- Kai/fergeanløp på Husvik, gbnr. 158/47, vedtatt 20.03.2013 med planID 20110052
- Jarlsø, byggetrinn 5, vedtatt 07.11.2018 med planID 20170153
- Jarlsø, byggetrinn 1, vedtatt 01.06.2007 med planID 52010-B1
- Vegsystem til Jarlsø, vedtatt 29.02.2008 med planID 5210-B2
- Jarlsø, byggetrinn 2, vedtatt 27.03.2009 med planID 52010-B3

Jarlsø er et område under utvikling og det planlegges utbygging av 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 bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke 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 via private stikkledninger/anlegg.

#### Rettigheter og heftelser

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.

Det medfølger også hjemmel til 2 stk næringsseksjoner som består av ekstra parkeringsplasser i garasjekjeller.

Dnr. 120341, tgl. 16.02.2010 - Seksjonering  
SNR: 56 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 134/6069

Dnr. 120341, tgl. 16.02.2010 - Seksjonering  
SNR: 98 Formål: Næring Sameiebrøk: 1 / 6069

Dnr. 120341, tgl. 16.02.2010 - Seksjonering  
SNR: 107 Formål: Næring Sameiebrøk: 1 / 6069

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

#### Løsøre og tilbehør

Lampe over spisestuebord medfølger ikke.

Det gjøres også oppmerksom på at ismaskin i side-by-

side kjøleskap ikke fungerer.

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

#### 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,-.

Egenerklærings skjema 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 handelen 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 bygningsesakkyndig 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 eigedom (avhendingslova)**  
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

#### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun

personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### Eier

Lars Roger Helleberg - hans dødsbo.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**  
Eiendommens adresse er Jarlsøveien 45.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 162, bnr. 12, snr. 56 og gnr. 162, bnr. 12, snr. 98 og gnr. 162, bnr. 12, snr. 107 i Tønsberg.  
Sameiebrøk: 134/6069.

Vårt oppdragsnummer er 28260101.

**Megler og meglers vederlag**  
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00  
Oppgjørshonorar: 7 900,00  
Garantiforsikring: 3 900,00  
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00  
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00  
Utleiggsgebyr: 4 990,00  
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Meglern vederlag er avtalt til 195 230.

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 Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

# Tekniske dokumenter

## Jarlsøveien 45

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

Jarlsø Linje 111	3 min	0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min	6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min	

### Skoler

Husvik skole (1-7 kl.)	19 min	1.7 km
324 elever, 19 klasser		
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	5.2 km
431 elever, 32 klasser		
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	5.7 km
325 elever, 23 klasser		
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	18 min	8.3 km
186 elever, 7 klasser		
Slottsfjellet videregående Steinersk...	16 min	6.5 km
56 elever, 3 klasser		
Færder videregående skole	14 min	7.3 km
750 elever		

«Et hyggelig og pent nabolag :-))»



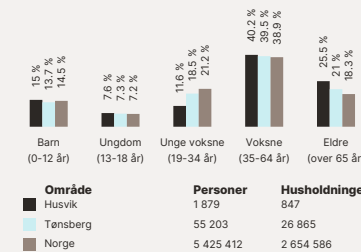
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 90/100

Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år)	6 min	2.6 km
72 barn		
Bogen barnehage (1-5 år)	6 min	3 km
26 barn		
Slagen barnehage (1-6 år)	7 min	3.2 km
139 barn		

### Dagligvare

Joker Jarlsø	3 min	0.2 km
Søndagsåpent		
Kiwi Råel	6 min	
Post i butikk, PostNord		2.9 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

### Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået  
Lite støynivå 96/100

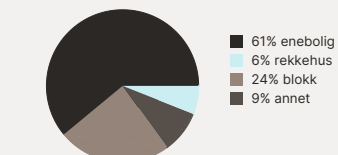
Gateparkering  
Lett 94/100

Vedlikehold hager  
Godt velholdt 93/100

### Sport

Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	14 min	1.2 km
Bergsletta Balløkke Ballspill	15 min	1.3 km
Fitnesspoint Jarlsø	3 min	
PDL Center Tønsberg	6 min	

### Boligmasse



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



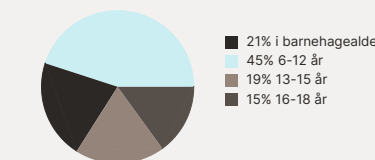
Sitat fra en lokalkjent

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

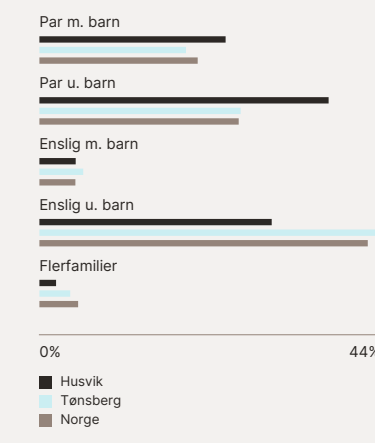
### Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	7 min
Boots apotek Tolvsrød	8 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

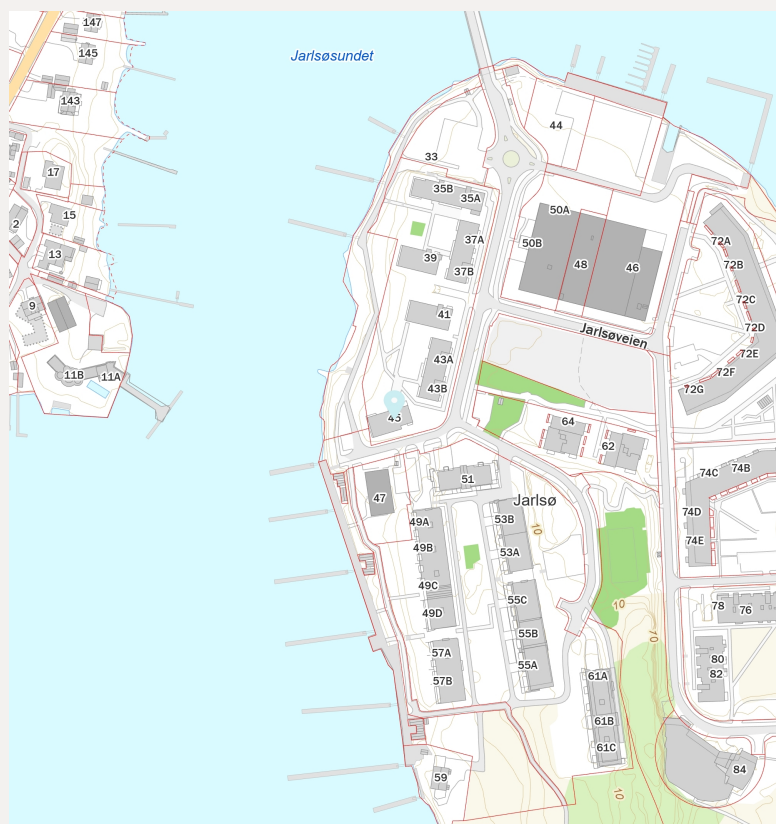
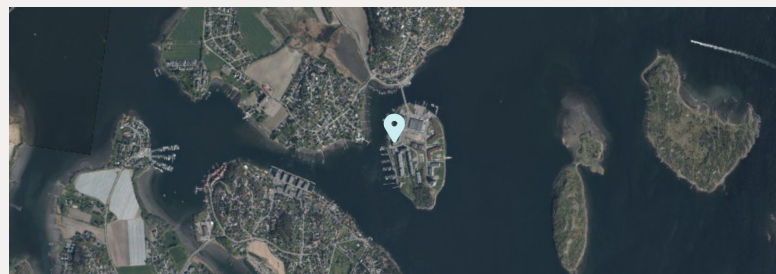


### Familiesammensetning



### Sivilstand

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



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2020

## Egenerklæring

Jarlsøveien 45, 3124 TØNSBERG

16 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jarlsøveien 45	Jarlsøveien 45	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

#### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

#### Når kjøpte eieren boligen?

2012

Har du kjennskap til feil / 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 Skatteforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Fanremark, Camilla Christine

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



### Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Relevant informasjon er videreformidlet fra avdødes familie til megler. Undertegnede har ikke informasjon om boligen som jeg tenker at er nyttig eller relevant for den som kjøper den.

### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20538062

## Egenerklærings skjema

Name: **Camilla C Søby Funnemark** Date: **2026-04-16**

Identification:  
 **Camilla C Søby Funnemark**

### Egenerklærings skjema

Signed by:  
**Camilla C Søby Funnemark** 16/04-2026 11:58:40 BankID OIDC High

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

# Tilstandsrapport



Jarlsøveien 45, 3124 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 162, bnr. 12, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026 Rapportdato: 28.04.2026 Oppdragsnr.: 22008-1405 Eiendomsverdi ref nr: FN5630

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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 tiffeller 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.

### Rapportansvarlig

Bjarne Henry Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1405

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 2 av 23

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsalder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygnings bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg 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 pumpearbeid • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Verdi ([Hjem/Verdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1405

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 3 av 23

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

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

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

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

**TG IU** **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILJENGELIG 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.: 22008-1405

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 4 av 23

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med høy standard og unik beliggenhet. Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Boligen har egen båt plass og sjøbu på bryggen, bod i garasjen og 3 parkeringsplasser i kjelleren.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

**UTVENDIG**  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbekledning. Boligen har terrasser rundt hele stuen, deler av denne er inglasset. Det er sjøbu tilhørende boligen på bryggen.

**INNVEDIG**  
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har gasspeis i stuen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

Bad 2  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hultaking er foretatt ved/i bod.

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/i garderobeskap soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i

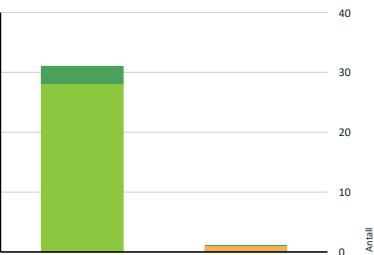
Oppdragsnr.: 22008-1405

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 5 av 23

## 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.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 22008-1405

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 6 av 23



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2011

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning.

#### TO 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbekledning.

#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har terrasser rundt hele stuen, deler av denne er innglasset.

#### TO 1 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er sjøbu tilhørende boligen på bryggen.



### INNVEDIG

#### TO 1 Overflater

**Beskrivelse**

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



## Tilstandsrapport

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### TO 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har gasspels i stuen.



#### TO 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

#### ETASJE > VASKEROM

##### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### ETASJE > VASKEROM

##### TO 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.



## Tilstandsrapport



#### ETASJE > VASKEROM

##### TO 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### ETASJE > VASKEROM

##### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### ETASJE > VASKEROM

##### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant.

#### ETASJE > VASKEROM

##### TO 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

#### ETASJE > VASKEROM

##### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bod.



## Tilstandsrapport



#### ETASJE > BAD

##### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

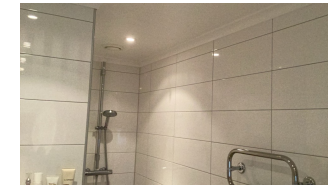


#### ETASJE > BAD

##### TO 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.



#### ETASJE > BAD

##### TO 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



## Tilstandsrapport

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelle servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### ETASJE > BAD 2

#### Generell

##### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### ETASJE > BAD 2

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



### ETASJE > BAD 2

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

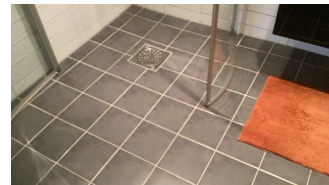
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



### ETASJE > BAD 2



## Tilstandsrapport

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### ETASJE > BAD 2

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### ETASJE > BAD 2

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD 2

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

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



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

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



#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### Varmtvannstank



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i boligen



### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilsp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 22008-1405 Befaringsdato: 15.04.2026 Side: 15 av 23



## Tilstandsrapport

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

Oppdragsnr.: 22008-1405 Befaringsdato: 15.04.2026 Side: 16 av 23



## 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

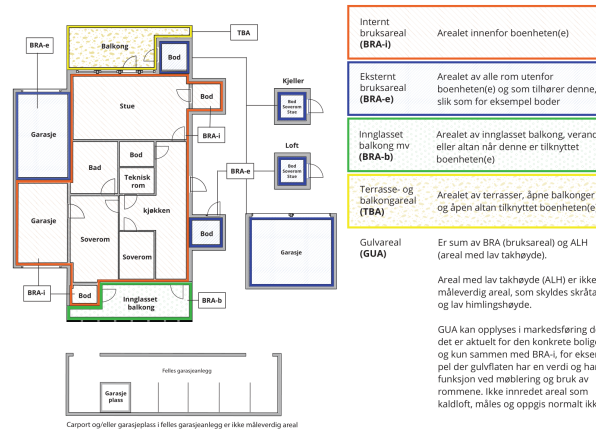
### Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



**Internt bruksareal (BRA-i)** Areal innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Areal 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 møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utformning 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1405 Befaringsdato: 15.04.2026 Side: 17 av 23



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	139	21	22	182	39
<b>SUM</b>	<b>139</b>	<b>21</b>	<b>22</b>		<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, bad, bad 2, tv-stue, stue/kjøkken, walk-in closet	Bod 2, bod 3, bod 4, sjøbu	

### Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: 2 stk. boder på terrassene, bod i kjelleren og sjøbu.

### 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?

Ja  Nei

### 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)
	135	4

Oppdragsnr.: 22008-1405 Befaringsdato: 15.04.2026 Side: 18 av 23

Jarlsøveien 45, 3124 TØNSBERG  
Gnr 162 - Bnr 12  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>				<b>Rolle</b>		
15.4.2026	Bjarne Henry Johansen				Takstingeniør		
	Lars Kristian Helleberg				Kunde		
Matrikkeldata							
<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3905 TØNSBERG	162	12		56	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Jarlsøveien 45							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Helleberg Lars Roger							
Eiendomsopplysninger							
<b>Beliggenhet</b>							
Leilighet i 1. etasje i lavblokk på Jarlsø.							
<b>Adkomstvei</b>							
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.							
<b>Tilknytning vann</b>							
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.							
<b>Tilknytning avløp</b>							
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.							
<b>Regulering</b>							
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.							
<b>Om tomten</b>							
Eiendommen har en relativt flat tomt. beplantning, plen,							

## Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt	
Egenerklæring	16.04.2026		Gjennomgått	2	Nei	
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei	
Oppdragsnr.: 22008-1405	Befaringsdato:	15.04.2026				Side: 19 av 23

Jarlsøveien 45, 3124 TØNSBERG  
Gnr 162 - Bnr 12  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jarlsøveien 45, 3124 TØNSBERG  
Gnr 162 - Bnr 12  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER
--

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomter på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• 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.

• 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 symptomter på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.

• 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.

• Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har 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, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring gulv for å kunne være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 22008-1405

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 21 av 23

Jarlsøveien 45, 3124 TØNSBERG  
Gnr 162 - Bnr 12  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER
-------------------------

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktøk (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 byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inngjasset 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,

Oppdragsnr.: 22008-1405

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 22 av 23

• 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 er 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 kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eiendomsloven 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 bygnings forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/EN5630>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



## Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstlagene.no](http://www.takstlagene.no) for mer informasjon

Sameiet Vestsiden 2

Org.nr 996 600 378

### Styrets årsberetning for 2025

#### Styrets sammensetning og organisering

Styret i Sameiet Vestsiden 2 har bestått av følgende sameiere:

Thor Verner Thorstensen, styrets leder  
Jan Westbye, styremedlem  
Tom Gulbrandsen, styremedlem

Ny valgkomite som ble valgt på siste årsmøte: Lars Roger Helleberg, Petter Morris Mathisen og Terje Hauge.

Det er i 2025 avholdt årsmøte. Styret har avholdt 6 styremøter. Budsjett møte 2025 ble avholdt hvor regnskap og budsjett ble gjennomgått.

I tillegg til styremøter har styret hatt intern kommunikasjon via telefon, sms og e-post. Sakene som har vært behandlet har i hovedsak bestått i å opprettholde anleggene våre, og utstrakt kontakt med våre tjeneste leverandører, lekkasjer, utbedring av skadesaker.

Oppfølging og innkreving av midler til driftsutgifter og fremtidig vedlikehold av garasjeanlegg, for de som ikke bor i VS2 og for de som har ekstra parkeringsplasser.

Oppfølging av årlig kontroll av brannsentral, brann og gass overvåkings utstyr, vedlikehold av elektriske installasjoner ,ventilasjonskontroll, resatt heiser når de har stanset, samt en del dugnads arbeid, ugress bekjempelse m.m.

Styret har i hele perioden hatt et svært godt samarbeid og har i alle saker kommet til enighet om fremgangsmåte.

Det vises til "styrets arbeid i 2025" for mer utfyllende om hva som skjer i Vestsiden 2.

Styret har i 2025 bygget videre på det gode grunnlaget som er lagt for Vestsiden 2, og har hatt som mål å forvalte sameiets verdier og midler til felles beste.

Sameiet Vestsiden 2 har heller ikke i 2025 hatt ansatte.

Styret er av den oppfatning at årsberetningen 2025 med framlagt resultatregnskap, balanse og regnskaps notater gir en korrekt oversikt over drift og forvaltning av Sameiet Vestsiden 2 gjennom 2025. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utløp som er av betydning for vurderingen av regnskapet.

Sameiet Vestsiden 2

Org.nr 996 600 378

#### 2025 regnskapet

Regnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Driftsinntektene for 2025 utgjorde kr. 3229926,- (mot budsjettert kr.3191924,-) og årets overskudd er kr.39498,- (mot budsjettert kr. 153347,-). Årets overskudd er overført sameiets vedlikeholdsfond.

Pr. 31.12.2025 utgjør egenkapitalen kr.2068482,- tilsvarende 80,5 % av totalkapitalen, mens leverandør gjeld utgjør kr.498676,-

Bankinnskudd , konto for drift pr. 31.12.2025 utgjør kr.841278,- i tillegg er kr.366534,- plassert på høyrentekonto i DnB, pluss fastrenteinnskudds konto kr. 1028796,-

I

#### Forretningsførsel og revisjon

Heimtun & bryn Regnskapskontor v/Henning Heimtun har forestått regnskapsførselen i 2025 og Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co. AS har revidert regnskapet.

#### 2026 Budsjett

Felles utgiftene økes med 3,6 %. (KPI)

#### Miljø

Sameiets virksomhet forurenser ikke verken i det indre eller ytre miljø,

#### Styret i Sameiet Vestsiden 2 Jarlsø 05. mars 2026

Thor Verner Thorstensen  
Styreleder

Jan Westbye  
Styremedlem

Tom Gulbrandsen  
Styremedlem

**SAMEIET VESTSIDEN 2**

**ÅRSREGNSKAP 2025**

Inntekter:	Note:	2025	Budsjett 2025	2024
Driftstilskudd	3	137 748	137 779	137 163
Driftskostnader Parkering JE mfl.		26 444	15 345	26 607
Eierskiftegebyr		10 000	13 800	19 500
Administrasjonsgebyr gass		0		950
Bruksrett kajakk plass		2 300		2 300
Purregebyr		70		
Renteinntekter		53 364	229 926	32 049
<b>Utgifter:</b>				
Styreonorar	4	194 370	195 000	190 000
Arbeidsgiveravgift	4	27 406	27 495	26 790
Avskrivninger	1	127 202	127 202	127 202
Strøm utelys, trapperom, fellesanlegg		158 519	150 000	106 190
Fjernvarme fellesareal	2	300 000	300 000	300 000
Fjernvarme fellesareal - bokført ifm avregning		-42 452		2 818
Solcelle - plusskraft		-30 633	-30 000	-31 702
Gass		45 273	64 000	74 239
Gass - viderefakturert sameiere		-41 125	-60 000	-70 000
Renhold		154 710	149 471	142 442
110 - brannvarsling		17 752	16 000	16 476
Vaktmestertjenester/div. driftsmateriell		81 445	90 000	101 717
Inventar		782	10 000	16 552
Programvare/lisenser/årlig vedlikehold		26 034	24 000	24 422
Rep. og vedl. bygning		381 038	100 000	80 822
Vedl.hold og ettersyn heiser		263 728	200 000	227 598
Snømaking interne veier		49 827	100 000	99 058
Vedlikehold garasjeporter		14 172	20 000	20 073
Vedlikehold uteområdet - gress		60 999	100 000	91 579
Vedlikehold uteomr. - beplantning		269 918	195 000	194 194
Service ventilasjonsanlegg		123 108	110 000	109 758
Reprasjoner og vedlikehold utstyr		176 691	300 000	200 382
Installasjon gassmålere		48 744		
Viderefakturert installasjon gassmålere		-48 750		
Forførselsregnskap		83 631	110 000	97 541
Revisjon	4	13 125	15 000	13 125
Kontorekvivalita		0	1 000	420
Overvåking Solcellepaneler		3 190	3 200	3 094
Bredbånd - TV og PVR dekoder		381 612	367 452	362 732
Forsikring		336 288	332 257	294 878
Styre og årsmøtekostnader		1 890	6 000	1 500
Bankgebyrer		4 398	4 500	4 123
Rekvista og utstyr/Andre kostnader		7 536	3 190 428	3 672
<b>Årsoverskudd/Underskudd</b>		<b>39 498</b>	<b>153 347</b>	<b>316 974</b>

**SAMEIET VESTSIDEN 2**

**BALANSE 31.12.2025**

Eiendeler:	Note:	2025	2024
Anleggsmidler	1	254 401	381 603
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>254 401</b>	<b>381 603</b>
Fordringer sameiere		7336	4097
- fjernvarme,gass mm	2	41 125	70 000
Andre fordringer		27 688	58 730
Bankinnskudd driftskonto		841 278	523 618
Bankinnskudd høyrentekonto		366 534	1 341 966
Fastrenteinnskudd		1028796	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 312 757</b>	<b>1 998 411</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 567 158</b>	<b>2 380 014</b>
<b>Gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		308 714	249 672
Palepte kostnader		1 629	
Annen kortsiktig gjeld	2	159 272	72 193
Forskuddsbet. driftstilskudd		29 061	498 676
<b>Egenkapital:</b>			
Egenkapital 01.01.	3	2 028 984	1 712 010
Årets overskudd/underskudd	3	39 498	2 068 482
<b>Sum gjeld og EK</b>		<b>2 567 158</b>	<b>2 380 014</b>
Tønsberg, .....2026			
Thor Vemer Thorstensen			
styreleder			
Jan Westbye		Tom Gulbrandsen	
styremedlem		styremedlem	

**Utkast budsjett 2026**

Sameiet Vest siden 2

Kontor Konto	2025			Budsjettforlag 2026	
	Medgått	Budsjett	Avvik	Budsjett	Kommentarer
3501 Eierskiftegebyr	10 000,00	13 800,00	-3 800,00	15 000,00	Treleierskifter
3503 Driftskostnader parkeringsplasser viderefakturert	10 872,00		10 872,00		
3504 Driftstilskudd ekstra parkeringsplass	15 572,00	15 345,00	227,00	15 897,42	Justert med KPI 3,6%
<b>Annen driftsinntekt</b>	<b>3 140 117,74</b>	<b>3 137 778,96</b>	<b>2 338,78</b>	<b>3 250 739,00</b>	Justert med KPI 3,6%
3621 Driftstilskudd	3 137 747,74	3 137 778,96	-31,22	3 250 739,00	Justert med KPI 3,6%
3622 Bruksrett kajakk plass	2 300,00		2 300,00		
3625 Purregebyr	70,00		70,00		
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 176 545,74</b>	<b>3 166 923,96</b>	<b>9 621,78</b>	<b>3 281 636,42</b>	
<b>Lønskostnad</b>	<b>221 776,17</b>	<b>222 495,00</b>	<b>-718,83</b>	<b>228 390,00</b>	
5001 Styrehonorar	194 370,00	195 000,00	-630,00	202 020,00	Justert med KPI 3,6%
5400 Arbeidsgiveravgift	27 406,17	27 495,00	-88,83	26 370,00	
<b>Avskrivning på varige driftsmidler og immatrielle eiendeler</b>	<b>127 202,00</b>	<b>127 202,00</b>	<b>0,00</b>	<b>127 202,00</b>	
6001 Avskrivninger lysarmaturer anskaffet 2023	90 000,00	90 000,00	0,00	90 000,00	Som 2025 - lineære avskrivninger - avskrives over 5 år
6002 Avskrivninger solcellepaneler anskaffet 2023	37 202,00	37 202,00	0,00	37 202,00	Som 2025 - lineære avskrivninger - avskrives over 5 år
<b>Annen driftskostnad</b>	<b>2 841 134,89</b>	<b>2 688 879,96</b>	<b>152 254,93</b>	<b>2 993 843,96</b>	
6200 Elektrisitet	158 518,76	150 000,00	8 518,76	160 000,00	Norgespris 50 øre/kWh
6201 Fjernvarme slagerak - felles-samets andel	300 000,00	300 000,00	0,00	300 000,00	Norgespris 50 øre/kWh
6203 Korrigering samets andel	-42 452,20		-42 452,20		
6204 Solcell - plusskraft	-30 633,37	-30 000,00	-633,37	-30 000,00	
6210 Gass - viderefakturert fra Jarløp Eiendom	45 272,84	63 999,96	-18 727,12	63 999,96	
6211 Gass - viderefakturert Samere	-41 125,00	-60 000,00	18 875,00	-60 000,00	
6360 Renhold	154 710,00	149 471,04	5 238,96	160 000,00	
6370 110 brannvarsling	17 752,00	15 999,96	1 752,04	18 000,00	
6394 Vaktmestertjenester	79 247,00	75 000,00	4 247,00	80 000,00	
6420 Løst dat.asystemer	22 221,25	20 000,04	2 221,21	24 000,00	
6540 Inventar og utstyr	782,00	9 999,96	-9 217,96	1 000,00	
6553 Programvare/lisenser/årlig vedlikehold	3 812,50	3 999,96	-187,46	3 999,96	
6560 Rekvista	2 197,70	15 000,00	-12 802,30	3 000,00	
6600 Reparasjon og vedlikehold trykkinngjer	381 037,99	99 999,96	281 038,03	400 000,00	Utskifting av fetter på takene.
6601 Vedlikehold og ettersyn av heiser	263 728,19	200 000,04	63 728,15	400 000,00	Bytte heisbatter:100K / hes
6602 Snømaking og strøing av interne veier	49 827,24	99 999,96	-50 172,72	35 000,00	Nytt firma: Handy Boys
6603 Vedlikehold garasjeporter	14 172,00	20 000,04	-5 828,04	20 000,04	
6604 Vedlikehold uteområde gress	60 998,52	99 999,96	-39 001,44	40 000,00	Nytt firma: Handy Boys
6605 Service Vent.anl. Multiluft	123 108,00	110 000,04	13 107,96	130 000,00	
6606 Vedlikeh. uteområdet beplantning mm	269 918,00	195 000,00	74 918,00	280 000,00	
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr/faste installasjoner	176 691,38	300 000,00	-123 308,62	180 000,00	
6621 Installasjon gassmålere	48 744,00		48 744,00	0,00	
6622 Viderefakturert installasjon gassmålere	-48 750,00		-48 750,00	0,00	
6701 Revisjonshonorar	13 125,00	15 000,00	-1 875,00	15 000,00	
6705 Regnskaphonorarer	83 631,00	110 000,04	-26 369,04	87 000,00	
6800 Kontorrekvisita		999,96	999,96	999,96	
6800 Møte, kurs, oppdatering o.l.	420,00		420,00		
6903 Overvåking solcellepaneler	3 189,76	3 200,04	-10,28	3 200,04	
6906 TV/PPV/Internett	381 612,00	367 452,00	14 160,00	402 144,00	Justert med KPI 3,6%
7400 Konningent, fradagsbetenget	6 050,00	3 000,00	3 050,00	6 000,00	Hjertestarter registrert
7500 Forsikringspremie	336 288,00	332 256,96	4 031,04	264 000,00	Nytt forsikrings selskap: IF
7712 Styre og årsmøtekostnader	1 890,00	6 000,00	-4 110,00	2 000,00	
7740 Øresavvinding	3,95		-3,95		
7770 Bank- og kortgebyr	4 398,25	4 500,00	-101,75	4 500,00	
7790 Annen kostnad	756,03		756,03		
7798 Diverse kostnader	8 000,04		-8 000,04	0,00	
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 190 133,06</b>	<b>3 038 576,96</b>	<b>151 556,10</b>	<b>3 349 435,96</b>	
<b>Driftresultat</b>	<b>-3 555,32</b>	<b>119 147,00</b>	<b>-141 898,32</b>	<b>-67 795,54</b>	
<b>Annen finansinntekt</b>	<b>53 364,27</b>	<b>25 000,00</b>	<b>28 364,27</b>	<b>75 000,00</b>	
8051 Renteinntekter bankinnskudd	53 364,27	25 000,00	28 364,27	75 000,00	Ny fastrente konto: bedrer rente
<b>Annen finanskostnad</b>	<b>314,73</b>		314,73		
8155 Rentekostnader	314,73		314,73		
Leverandørgjeld	53 049,54	25 000,00	28 049,54	75 000,00	
<b>Netto finansposter</b>	<b>53 049,54</b>	<b>25 000,00</b>	<b>28 049,54</b>	<b>75 000,00</b>	
<b>Ordinært resultat</b>	<b>39 498,22</b>	<b>153 347,00</b>	<b>-113 848,78</b>	<b>7 200,46</b>	
<b>Årsresultat</b>	<b>39 498,22</b>				

**SAMEIET VESTSIDEN 2**

**Noter til regnskapet pr. 31.12.25**

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapssk små foretak.  
Årsregnskapet er satt opp for perioden 01.01.25 til 31.12.25

**Inntekter:**

Sameiets inntekter består av driftstilskudd fra sameierne.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter:**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfattes av poster som forfaller til betaling innen ett år.

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

**Fordringer:**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

**Varige driftsmidler:**

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

**Note nr. 1: Varige driftsmidler**

Det er i 2023 aktivert kostnader ifm investering i nye lysarmaturer og solcellepaneler  
Anleggsmidlene avskrives lineært over 5 år

	<u>Lysarmaturer</u>	<u>Solcellepaneler</u>
	2023	2023
Avskrivningsperioden	5 år	5 år
Anskaffelsesår		
Anskaffelsesverdi 01.01	450000	186 007
Årets anskaffelser	0	0
Årets salg	0	0
Anskaffelsesverdi 31.12	<u>450 000</u>	<u>186 007</u>
Avskrivninger tidligere år	180 000	74 404
Årets avskrivninger	<u>90 000</u>	<u>37 202</u>
Regnskapsmessig verdi 31.12.	180 000	74 401

**Note nr 2: Kundefordringer/gjeld til sameiere**

Kundefordringer er oppført til pålydende.

Fordring sameier - deres andel gass - utfaktureres våren 2026:	45 273
Fakturaer mottatt fra Jarlsø Eiendom 2025	
Dekkes av sameiet	<u>-4 148</u>
Rest utfaktureres sameiere som har gasspeis iht forbruk/fast beløp	<u>41 125</u>

Skagerak Vame AS fakturerer forbruk fjernvarme på hovedmåler og ikke på enkeltmålere. Sameiere faktureres for akonto fjernvarme hver måned med avregning iht faktisk forbruk fjernvarme 2 ganger pr år, henholdsvis 30/6 og 31/12. Sameiets andel fjernvarme 2025 er satt lik budsjett og det overskytende balanseført. Avregning fjernvarme 2. halvår 2025 vil først foreligge våren 2026.

Akontofakturert fjernvarme sameiere 2. halvår 2025	288 960
Fjernvarme Skagerak Vame ut over sameiets budsjetterte andel fjernvarme 2025	55 332
Adm. Gebyr Techem bokført pr 31/12-25	<u>74 356</u>
Bokført gjeld sameiere pr 31/12-25	<u>-159 272</u>

**Note nr 3: Egenkapital 31.12.2025**

	<b>Egenkapital</b>
Pr.01.01 (vedlikeholdsfond)	2 028 984
Årets resultat	<u>39 498</u>
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b><u>2 068 482</u></b>

Årets overskudd er overført vedlikeholdsfondet.

**Note 4: Lønnskostnader, antall ansatte, ytelser til ledende personer og revisor.**

Lønnskostnadene består av følgende poster:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Styrehonorer	194 370	190 000
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	<u>27 406</u>	<u>26 790</u>
Sum	<u>221 776</u>	<u>216 790</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk i året: 0

**Godtgjørelser:**

Det er utbetalt styrehonorer i 2025 for regnskapsåret 2024. Styrehonoraret er kostnadsført i u  
Det er i 2025 ikke utbetalt lønn til privatperson ut over styrehonorer.  
Det er i 2025 kostnadsført kr 13.125,- i ordinært revisjonshonorar.

ikk for

ør  
føres  
tpris

Sum  
anleggsmidler

636 007  
0  
0  
636 007  
0  
254 404  
127 202  
254 401

rtbetalingsåret.

## Styrets arbeid i 2025

Styret har også i 2025 arbeidet med flere saker, som oppfølging av leverandører, internkontroll og kommunikasjon med sameierne. Vi vil nedenfor gi en oversikt av de viktigste sakene:

Topp Tak AS har utført reparasjon(laget fall mot sluk) på taket av Jarlsøveien 45. Utført sjekk av de andre takene. Tettet hull i taket på 43b og 45.

Solceller på takene til JV. 35 og 37 ble satt i drift 10. juli 2023. Det ble i 2024 produsert 90468 kWh. I 2025 har det blitt produsert 94685 kWh.

Innhentet pristilbud på batterier for solceller, men dette ble for kostbart å investere i.

Storebrand forsikring: Ingen skader belastet selskap i 2025.

Sameiet har sagt opp avtale med forsikringsmegler.

Det har blitt arbeidet mye med forsikringsavtaler, pris og forskjellige typer dekning.

Så 1. februar 2026 har sameiet nå skiftet forsikringselskap til IF forsikring, til en lavere kostnad og flere dekninger.

Nøkkel service oppfølging.

Innhentet pristilbud på vask av terrassefronter, men dette blir for kostbart, og bør gjøres på dugnad der det er behov.

Fulgt opp vedlikehold på hjertestarteren vår i garasjen.

Oppfølging av vannforbruk og oppvarming etter Techem avregning.

Oppfølging av service på garasjeporten.

Kontakt med Multiluft AS for service på ventilasjonsanleggene i leilighetene, og diverse utstyr i fellesområdene. Oppfølging og retting av feil.

Oppdatert lister over eiere av ekstra parkeringsplasser (næring), og fakturert for årlige driftsutgifter, og fremtidig vedlikeholdsfond til garasje vedlikehold.

Styret har fulgt opp erstatnings ansvar ovenfor nabo under etter vannskade i 43b.

Styret har fulgt opp erstatnings ansvar etter vann inntrengning gjennom skyvedør i 35a.

Flere er lært opp i heisene, slik at ved heis stans kan sameiet selv få disse tilbake til normal drift. Det koster oss mye penger å få Otis inn i helger og utenom arbeidstid, så det oppfordres til å ta kontakt med styret ved heis stans slik at kostnadene holdes nede. Liste over de som kan få dere ut av heisen ved heis stans står på vegg i heis.

Det er ønskelig at flere kan bli opplært i heisene, så det er bare å melde seg til styret.

Oppfølging med Otis som har service på heisene våres. (Batteri bytter, lys og slitte lede skinner.) Det vil være behov for utskifting av heis belter etter hvert. (kostnad ca kr. 100.000 per heis)

Styret har sendt ut postere med tips for en sikker hverdag i et boligsameie. Endret navner på de som blir varslet ved brann i sameiet (alarmsentral) etter endring av styret.

Det oppfordres til å alltid å ta kontakt med styret ved problemer, feil med utstyr, eller behov for vaktmester m.m. slik at vi kan holde kostnader nede.

Dugnadsgjengene har utført mye godt arbeid som: vasking av betong dekke ute, vanning og stell av planter, fjerning av ugress, opptak av grus etter vinteren. Fjerning av sno og is fra garasjenedkjørsel, trapper, reparasjon av avfallsbeholder lokk, smøring av låser i inngangsdører, m.m. Det ble kjøpt inn hvit grus som ble fordelt utover. Leid stor avfallscontainer, som mange benyttet til å få ryddet i boder m.m.

Oppfølging av service avtaler med Terjesen for gass peis kontroll, gass anlegget, vvs. utstyr ,sno smelte anlegg, drenerings pumpe , sprinkleranlegg, brannslanger og fått utført reparasjon av defekt utstyr.

Oppfølging / fakturering av forbrukt gass etter målere og felles forbruk. Alle med gasspeis har nå montert telleverk.

Oppfølging av vedtektene våres for utleie av garasje plass.

Styret har arbeidet med Skagerak varme og varmtvannstankene /strømforsyning. Avsluttet strømabonnement til Skagerak varme, og koblet tankene til vårt strømmnett. Brukt strømforsyning til tankene i sommer mens vi har hatt solenergi på dagtid.

Det er montert ny sirkulasjonspumpe for varmtvann, som har gitt bedre og raskere temperatur på varmtvannet for de i 3. etasje.

Hatt dialog med vaskefirma når vi ikke var helt fornøyd.

Pet Installasjon AS har utført vedlikehold på det elektriske, årlig service på nødlis , brann / nød sentralene. Ny og mer forståelig tekst på displayet.

Minner om at vi er koblet opp direkte til Brannvesenet ved brann alarm. ( 2 sensorer må slå inn før melding går direkte).

Oppfølging av innglassing av terrasser. Oppfølging av byggesak Jarlsø Eiendom AS.

Styret har laget navnelapper for port telefon, dørskilt og postkasse lapper ved eierskifte.

Dialog med Hjertetrete om hvordan vi vil ha det hos oss.

Handy Boys: oppfølging av gressklipping. Avsluttet avtale med Strandman.

Handy Boys: har fått snøbrøyte avtalen. Avsluttet avtale med Strandman.

Sameiets Web side har blitt oppdatert med referater, nye vedtekter m.m.

Sjekk av defekte lys , og kontakt med vår vaktmester om diverse vedlikeholdsoppdrag. Vi har sett litt korrosjon i noen veggglamper, og det vil være behov for utskifting av lamper etterhvert.

Avholdt budsjettmøte, årsmøte, og 6 styremøter i 2025. Styret har ellers arbeidet mye via mail, sms, tlf. mellom leverandører og styremedlemmene. Velkomst info til nye beboere. Oppfølging av e-post adresser, beboerlister, kajakk lister, gass peis lister, el-bil laderpunkter, ekstra parkeringsplasser (næring), og e-post adresser. Oppfølging med eiendomsめglere. En del e-post kontakt med Vesar angående manglende tomning av avfall, og bestilling av matavfallsposer.

Godt samarbeid med Bente Faber Dybdahl i Heimtun & Bryn.

Mvh.  
Styret i Vest siden 2

## VEDTEKTER

### FOR

#### SAMEIET VESTSIDEN 2

(slik vedtektene lyder etter vedtak på sameiermøte 24.04.24.)

#### 1.

##### Om sameiet - formål.

Sameiets navn er Vest siden 2.

Sameiet er eier av gnr 162 bnr 12 i Tønsberg kommune med påstående bebyggelse.

Sameiet består av eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i, og er et eierseksjonssameie.

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

I garasjeanlegget er det 36 ekstra parkeringsplasser (næringsdel).

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

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

#### 2.

##### Rettslig råderett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.

##### Faktisk råderett.

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

Styret gir nærmere bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

Eneretten opphører når den fastsatte perioden for enerett utløper.

#### 4.

##### Vedlikehold.

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

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

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

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

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

#### 5.

##### Felleskostnader og fellesinntekter.

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

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

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

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

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

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

#### 6.

##### Sameiermøte.

Sameiets øverste organ er sameiermøte.

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

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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

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

#### 7.

##### Innkalling til sameiermøte - sameiernes møterett.

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

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

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

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiemøte.

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

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

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med åtte dagers varsel.

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

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

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

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

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

8

#### **Styret**

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

Sameiermøte velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

De valgte styremedlemmene foretar konstituering og velger selv styrets leder. Styremedlemmenes funksjonstid skal ordinært være to år om ikke sameiermøte fastsetter annet.

Valgkomiteen velges på årsmøtet. Medlemmene nomineres og velges gjennom en avstemning eller en beslutning ved flertall. Valgkomiteen skal bestå av medlemmer som er uavhengige av styret.

Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet ved sin underskift.

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

9.

#### **Styrets møter og oppgaver.**

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

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

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

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

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

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

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

10.

#### **Forretningsfører.**

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

11.

#### **Revisor.**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor,

Revisor velges av styret. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

12.

#### **Mindretallsvern**

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

13.

#### **Husordensregler.**

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

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

14.

#### **Mislighold.**

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

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

15.

#### **Forholdet til eierseksjonsloven.**

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

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

Tønsberg 24. april 2024.

**HUSORDENSREGLER**

styrets forslag - vedtatt i møte 17.02. 2011

**Bygningene**

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

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

**Innvendig fellesareal**

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

**Utvendig fellesareal**

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

**Terrasser/balkonger**

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

**Støy**

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

**Husdyrhold**

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

**Parkering**

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

**Bruk av garasjeanleggene**

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

**Søppel**

Søppel skal sorteres og plasseres i anviste søppelbeholdere.

**Annet**

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

**VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE FOR BRYGGESAMEIET JARLSØ VEST****Vedtatt av sameiermøtet 17. april 2024****1. Bakgrunn og formål. Sameiegjenstand**

Sameiets navn er Bryggesameiet Jarlsø Vest, og består av et flytebryggeanlegg omfattende totalt 628,5 løpemetere båt plass liggende til eiendommene gnr. 162, bnr. 11 og 14 i Tønsberg. Sameiet er eier av flytebryggeanlegget og har tinglyst stedsvarig rett til å ha flytebryggeanlegget liggende til gnr. 162, bnr. 11 og 14 i Tønsberg. Flytebryggeanlegget og retten til å ha flyte-bryggeanlegget liggende til gnr. 162, bnr. 11 og 14 omtales heretter som "Sameiegjenstanden".

Sameiets formål er å administrere bruken og forvaltningen av Sameiegjenstanden, og å sikre sameiernes felles interesser.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiegjenstanden uttrykkes i en brøk, kalt sameiebrøken.

**2. Bruk av sameiegjenstanden**

Hver sameier skal ha rett til bruk av Sameiegjenstanden. Bruken fordeles slik mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Til hver andel hører rett til eksklusiv bruk av 1/2 løpemetere båt plass. Det er utstedt 1257 andeler, og den enkelte sameier kan ha et antall andeler som gir rett til båt plass med bredde 2,5 meter (5 andeler), 3,5 meter (7 andeler), 4,5 meter (9 andeler) eller 6 meter (12 andeler) – alt målt fra senter ut trigger til senter bom.

Det utstedes andelsbevis til den enkelte sameier. Andelsbeviset skal tilkjennegi hvor mange andeler den enkelte sameier har, og skal identifisere den båt plass Andelene gir rett til bruk av. Andelsbeviset skal være signert av sameiets styreleder.

For enkeltrørsbommer (RT-bommen) skal båtlengden ikke overstige bomlengden med mer enn 20%.

For dobbeltrørsbommen (Viking-bommen) skal ikke båtlengden overstige bomlengden med mer enn 2.0 meter. Dersom sameier selv gjør tiltak med ekstra moringer på bommer og båt kan lengden økes med inntil 20%, til 18 meter. Vekt på båter ved Vikingbom skal ikke overstige 30 tonn.

Landstrømtilkobling skal være med kabel og koblinger godkjent for maritimt bruk. Ikke godkjente kabler vil bli frakoblet. Sameiet fraskriver seg ansvar for eventuell skade ved slik avkobling.

Båter og dokkinger for vannscooter skal være forsvarlig fortøyd med strekkavlaster av gummi, eventuelt tau med innebygd avlastning. Båtens bredde med passende fendere skal ikke være større enn båt plassens lysåpning, slik at bommene således unngår å bli presset til siden. Styret har rett til å stenge av sameiers plass dersom dette punkt ikke etterleves etter at sameier er gjort kjent med forholdet.

Gangarealer på flytebryggeanlegget skal tjene til sameiernes felles bruk. Den enkelte sameiers bruk av egen båt plass eller felles gangarealer må ikke være til sjenanse for de øvrige sameiere.

Styret gis mandat til å disponere ubrukte plasser i perioden 15. oktober til 15. mars slik at båter kan flyttes for å redusere belastningen på anlegget i vinterhalvåret og dermed redusere utgifter til vedlikehold. Plasser skal varsles.

Det pålegges alle som har båter liggende ute i vinterhalvåret å redusere tildekning mest mulig og sørge for at tau og presenninger er festet på en slik måte at det er minimalt med støy. Båteier skal føre jevnlig tilsyn.

Båter som har behov for strømtilførsel utover en til to ladeøker i sesongen, skal ha strømmåler og forbruk faktureres. Søknad om bruk av strøm skal rettes til styret.

Alle fartøy som ligger i Bryggesameiet skal merkes med Jarlsø klistremerke og være registrert i Havneweb.

Sameier har ansvar for at sameiets vedtekter følges enten plassen er i eget bruk, utleid eller ikke i bruk.

**3. Vedlikehold, skade, ansvar, m.v.**

Vedlikehold av Sameiegjenstanden besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også nødvendig utskifting av utslitte eller av andre grunner defekte deler på Sameiegjenstanden, samt rydding og rengjøring. Sameier har ansvar for årlig rengjøring av egen utrigger.

Det påhviler den enkelte sameier å behandle Sameiegjenstanden med nødvendig aktsomhet, og å holde området omkring sin båt plass ryddig og rent og for øvrig slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameieres bruk av Sameiegjenstanden.

Sameiet har ikke ansvar for skade, hærverk eller tyveri som måtte oppstå på båter eller utstyr som befinner seg på sameiets bryggeanlegg.

Sameier gjøres økonomisk ansvarlig for ethvert tap og/eller skade som påføres bryggeanlegget, forårsaket av sameier eller fartøy på båt plassen.

Båteier plikter å ha båt forsikret med ansvarsforsikring som minimum.

**4. Rettslig rådighet**

Sameieandel kan kun eies av eller leies ut til fysiske eller juridiske personer som har tinglyst hjemmel til fast eiendom (herunder eierseksjon) på Jarlsø. Den enkelte hjemmelshaver til fast eiendom (herunder eierseksjon) på Jarlsø kan ikke eie mer enn maksimalt 19 andeler fordelt på maksimalt 2 båt plasser. Denne bestemmelse er ikke til hinder for at Jarlsø Eiendom AS eier et større antall sameieandeler inntil samtlige sameieandeler er solgt ved første gangs omsetning.

Overlatelse av bruksrett til andre enn egen husstand skal forelegges sameiets styre for godkjenning, som ikke kan nektes uten saklig grunn.

Endringer i denne punkt 4 krever tilslutning fra samtlige sameiere og fra Tønsberg kommune.

**5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Kostnader ved Sameiejenstanden som ikke knytter seg til den enkelte sameiers særskilte bruk, skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøk.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp pr sameieandel fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på sameiejenstanden, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av Sameiejenstanden, skal fordeles mellom sameierne på samme måte som felleskostnadene.

**6. Sameiernes ansvar utad**

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

**7. Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. 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.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 15 – femten – sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter skal kunne meddeles sameierne elektronisk via e-mail, og sameierne må derfor sørge for at styret til enhver tid har riktig e- mailadresse. Sameiere som ikke er elektronisk tilgjengelig, må informere styret om dette, samt oppgi ønsket adresse for skriftlig kommunikasjon.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Flertallet regnes etter sameiebrøk. Med de unntak som følger av 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

- endring av sameiejenstanden som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre rettslige disposisjoner over sameiejenstanden som går ut over vanlig forvaltning og
- endring av vedtektene (med mindre vedtektene stiller strengere flertallskrav).

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

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

**8. Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 3 til 5 medlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Det valgte styre velger selv leder. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiejenstanden og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret skal sørge for at det føres tilstrekkelige regnskaper og at årsregnskap utarbeides i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

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.

**9. Revisjon**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor velges i tilfelle av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

**10. Inhabilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om utløsning etter bestemmelsen nedenfor.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**11. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

**12. Panterett for sameiernes forpliktelser**

De andre sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av sameiejenstanden for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

**13. Forkjøpsrett**

Det gjelder ingen forkjøpsrett når andeler skifter eier.

**14. Mislighold - Utløsning**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi sameierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameielovens § 13.

Styret har fullmakt til å engasjere juridisk bistand for igangsetting av utløsningssak.

**15. Oppløsning**

En sameier kan ikke kreve sameiet oppløst. Blir hans anmodning om oppløsning ikke etterkommet av de øvrige sameierne, kan han kreve seg utløst. Utløsningssummen fastsettes ved rettslig skjønn hvis ikke partene blir enige.

**16. Sameieloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

## PROTOKOLL

## SAMEIEMØTE I BRYGGESAMEIET JARLSØ VEST

Tirsdag 17. mars 2026, kl. 19:00 i selskapslokalet, RS bygget

1. **Formalia**
  - a) Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter  
40 stemmeberettigede til stede og 2 fullmakter
  - b) Valg av møteleder  
Styrets leder Jørgen Haslestad valgt som møteleder
  - c) Valg av protokollfører  
Tor Magnus Økstad valgt som protokollfører
  - d) Valg av sameier til å undertegne protokollen sammen med styreleder  
Vidar Borhaug valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
  - e) Godkjenning av innkallingen og dagsorden  
Innkalling og dagsorden ble godkjent
  - f) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn  
Det var ingen innsigelser på lovligheten av møteinnkallingen
  - g) Valg av forretningsfører  
Avtalen med Heimtun Regnskap og Rådgivning AS v/ Henning Heimtun ble vedtatt forlenget.
2. **Styrets årsberetning for 2025**  
Det var ingen kommentarer til styrets årsberetning.
3. **Årsregnskap for 2025**  
Regnskapet med overskudd på kr 282 843, ble godkjent av årsmøtet.
4. **Forslag til budsjett 2026**  
Det foreslåtte budsjettet for 2026 ble vedtatt.
5. **Strøm - merking av båt**  
Styret henstilte til alle å være oppmerksomme på reglene for bruk av strøm og merking av båter
6. **Vedlikehold - dugnader**  
Det har vært god dugnadsaktivitet også i 2025. Noe av det utførte arbeidet ble gjennomgått.
7. **Stormen Amy**  
Stormen 4. oktober gjorde stor skade på bryggeanlegget og på noen båter. Naturskadeforsikringen dekker skadene.

8. **Anlegget vårt**  
Kort gjennomgang av anlegget vårt.

9. **Valg av styre**

Valgkomiteen har bestått av Vidar Borhaug, Stein Nielsen og Stein Lassen-Urdahl.

## Valgkomiteens forslag til nytt styre er:

Thomas Vandbakk, velges for to år  
 Kristine Gjessing, velges for to år  
 Tor Magnus Økstad, velges for to år  
 Trond Huseklepp, ikke på valg  
 Jørgen Haslestad, ikke på valg

Valgkomiteens innstilling ble vedtatt

10. **Valg av valgkomite**

Innstilling: Vidar Borhaug, Stein Nilsen og Stein Lassen-Urdahl.

Innstillingen ble vedtatt

11. **Havneweb**

Kort gjennomgang av Havneweb.

Styret oppfordret alle til aktivt å bruke Havneweb. Legg inn data og bilde av båt.

12. **Dialog og Servering**

Jarlsø, 17. mars 2026

*Vidar Borhaug*  
 Vidar Borhaug

*Jørgen Haslestad*  
 Jørgen Haslestad  
 Styreleder



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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, BRANNSLANG 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 bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- 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 Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakertakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet 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 bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- 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 hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring 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 [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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 Eiendomsmeidlerforbund 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 forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

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

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

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

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

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsmeidlerforbundet

### 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 bygningsskyndiges 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 bygningsskyndige – 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!

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene 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 bygningsskyndige 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.**

### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
No: siktakt.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 f.eks. BankID eller MinID.

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.

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.

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 budgiverne 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 fullmektigt.

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260101

**Adresse:** Jarlsøveien 45, 3124 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 162, BNR 12, snr 56 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

**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 30.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)