

# Jarlsøveien 39

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Jarlsøveien 39

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

## Jarlsøveien 39

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	135 790
Totalpris	5 125 790
Bruksareal	67,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	59,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	8,0 m <sup>2</sup>
TBA	15,0
Soverom	1
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	11 412 m <sup>2</sup>
Byggeår	2011

## Kontakt vår megler



**Elisabeth S. Bakke**

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

## Jarlsøveien 39

Velkommen til Jarlsøveien 39 og denne lekre og snertene toppleilighet med gode solforhold og nydelig utsikt over sjøen og mot stranden på Jarlsø.

Man kommer inn i en romslig hall med garderobe og liten bod. Stuen er lyst og åpen med store vindusflater som gir bra med lysinnslipp samt flott utsikt over sjøen. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning til stuen. Det er lyst og lekkert og har bra med både skap- og benk plass. Det er integrerte hvitevarer. Stort soverom med utgang til balkong samt stor skyvedørgarderboe. Badet er lyst og klassisk med dusj samt opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel. Det er stor skyvedør ut til balkongen. Noe som gir stuen og utsikten ekstra tyngde. Balkongen er overbygget og lun. Meget solrik og med fantastisk sjø utsikt. I tillegg er det en praktisk bod på balkongen. Det medfølger parkering i felles garasjeanlegg med heisadkomst direkte opp i etasjen. Båten har du i egen båt plass rett nedenfor leiligheten og kveldsbadet tar du på den vestvendte stranden. Her har du en utrolig lekker og arealeffektiv leilighet med nydelig uteområder, solforhold og sjøutsikt. Flytt rett inn og nyt det lettvinde liv!















## Beliggenhet

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

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

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

## Jarlsøveien 39

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

🚏 Jarlsø Linje 111	2 min ⬆️ 0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	14 min ⬆️ 6 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	31 min ⬆️

### Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	18 min ⬆️ 1.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	8 min ⬆️ 5.1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	10 min ⬆️ 5.5 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	18 min ⬆️ 8.2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min ⬆️ 6.4 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min ⬆️ 7.1 km

«Et hyggelig og pent nabolag

:-)»

Sitat fra en lokalkjent

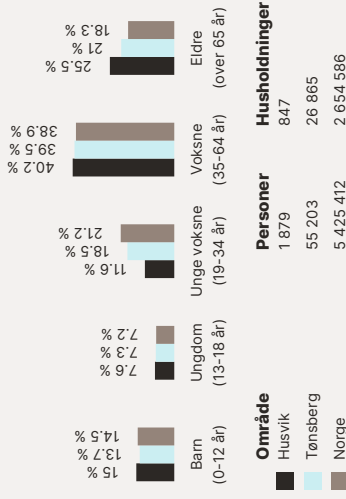


🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 95/100

📖 Kvalitet på skolene  
Veldig bra 90/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min ⬆️ 2.4 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min ⬆️ 2.8 km
Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn	6 min ⬆️ 3.1 km

### Dagligvare

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



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

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 96/100



Gateparkering  
Lett 94/100

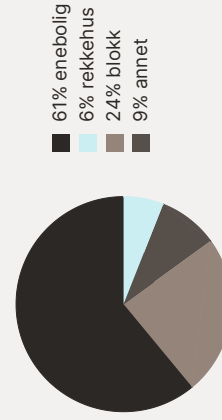


Vedlikehold hager  
Godt velholdt 93/100

### Sport

⚽ Kirsebærhaugen Balløkke Ballspill	13 min ⬆️ 1.2 km
⚽ Bergsletta Balløkke Ballspill	15 min ⬆️ 1.2 km
🏊 Fitnesspoint Jarlsø	2 min ⬆️
🏊 PDL Center Tønsberg	6 min ⬆️

### Boligmasse



«Stille og rolig. Nærhet til sjøen.

Hyggelig nabolag som har "ait" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

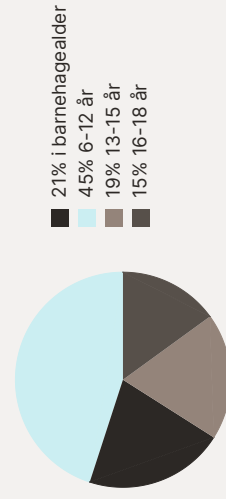
Sitat fra en lokalkjent



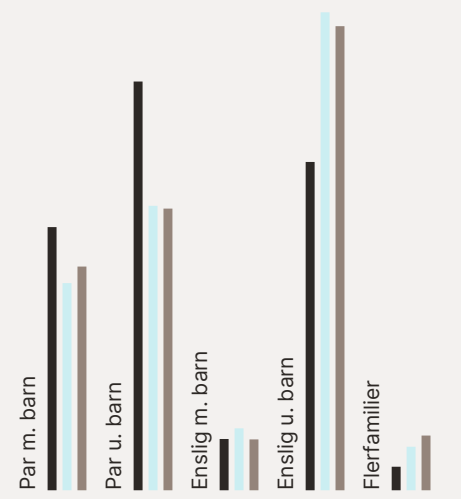
### Varer/Tjenester

- 📦 Tolvstrød Senter 7 min ⬆️
- 📦 Boots apotek Tolvstrød 7 min ⬆️

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning



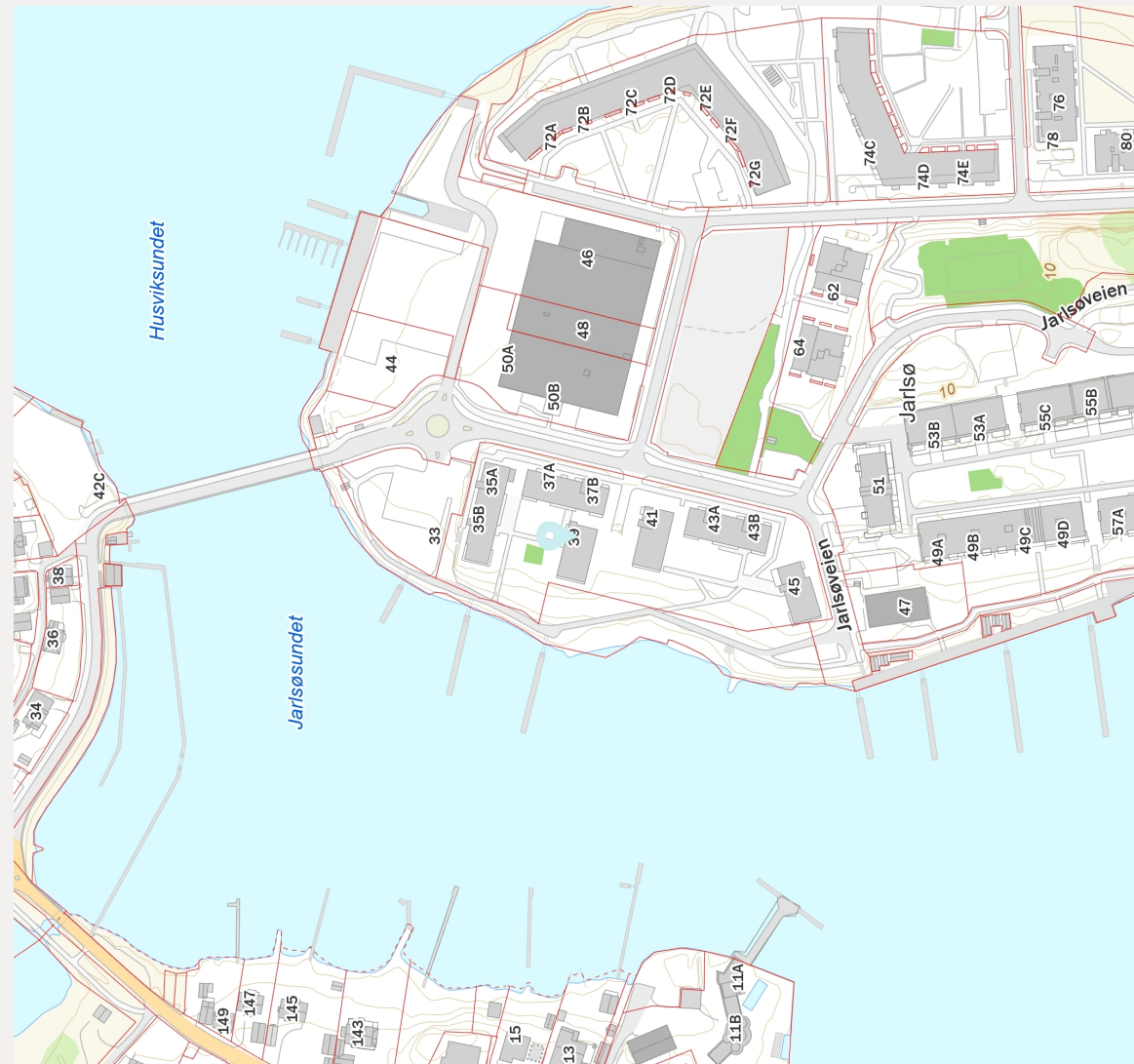
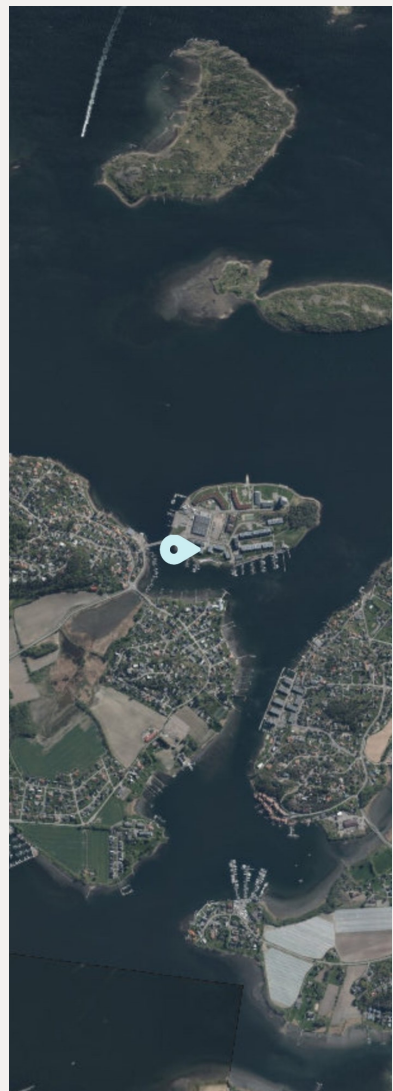
Prosent	Husvik	Tønsberg	Norge
0%	44%		

### Sivilstand

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



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



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





## Innhold

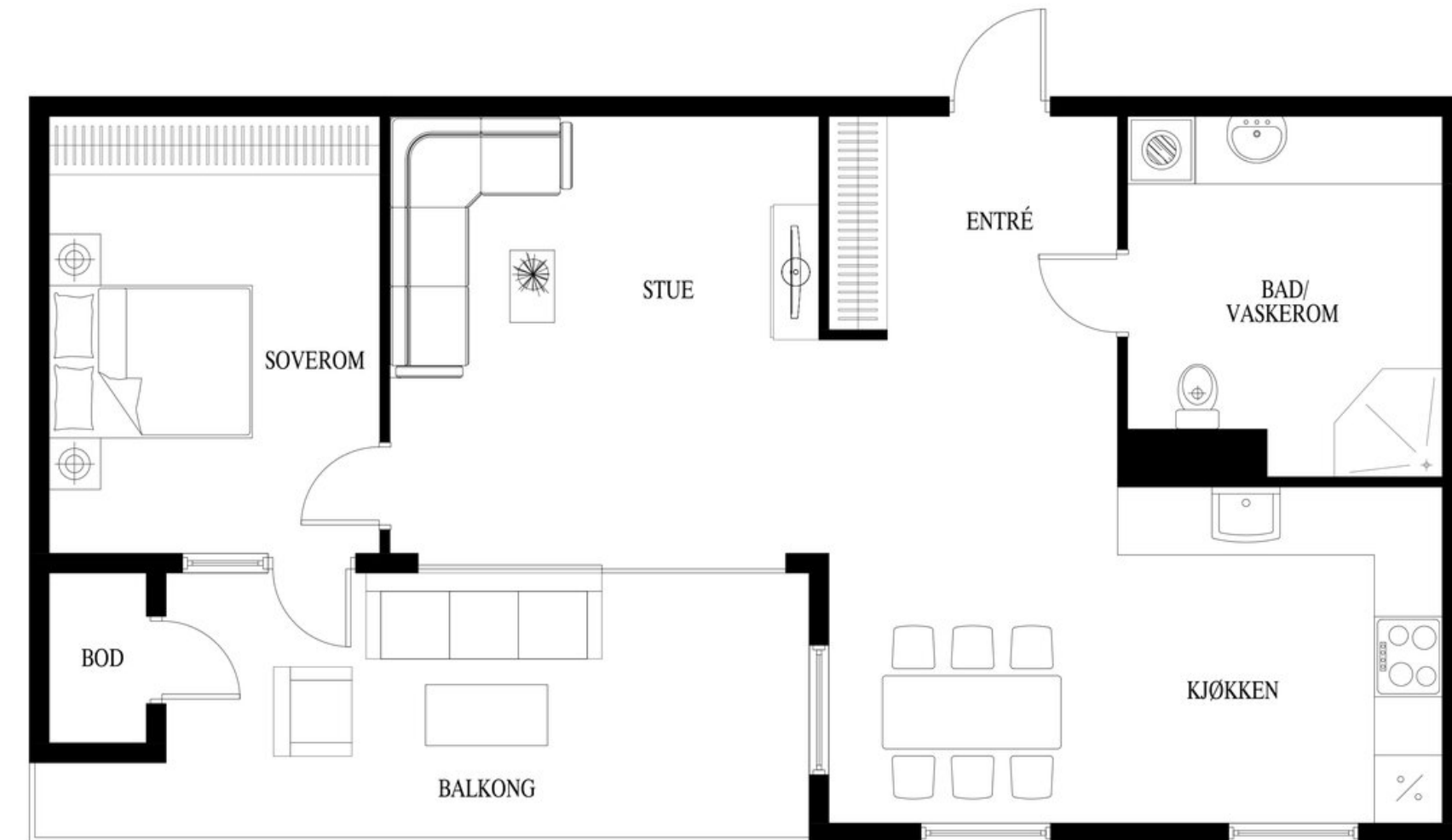
3. etasje med stue/kjøkken, soverom, bad og bod/teknisk rom.  
Bod og parkeringsplass i felles garasjekjeller.  
Båt plass i felles bryggeanlegg

BRA 67,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 59,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 8,0 m<sup>2</sup>

TBA 15,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 67,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 59,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 8,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 m<sup>2</sup>

## 3. etasje:

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue/kjøkken, soverom, bad og bod/teknisk.

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e: 2 boder.

TBA: 15 m<sup>2</sup>.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 15.05.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Adkomst

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

## Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg.

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

## Byggemåte

Leilighet fra 2011 som ligger i 3. etasje. Det er adkomst fra felles oppgang med heis. Det disponeres en bod, samt garasje plass i byggets kjeller. Det registreres god standard på materialer og overflater.

## Utvendig

Bygningen har fasader av fasadestein og noe trepanel. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Balkong av betongdekke med rekkverk i aluminium og glass.

## Innvendig

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

## Våtrom

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

## Kjøkken

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

## Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i vegg mot bad. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har vannbåren gulvvarme med fordelingskap. Boligen har balansert ventilasjon.

## Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 19.05.2026.

## Tomt

Denne tomten er felleseiet - 11412,00 kvm.

## Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

## Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Elektriske varmekabler på bad. Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: B

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

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 4 990 000,-

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

124 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 125 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

**Felleskostnader**

Kr. 3 180,- pr. mnd.

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

A-konto fjernvarme utgjør kr. 480,- av månedlige felleskostnader og avregnes iht. faktisk forbruk to ganger i året.

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

**Kommunale avgifter**

Kr. 11 601,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

**Løpende kostnader**

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

**Andel fellesformue**

Andel fellesformue utgjør kr. 18 618,- pr. 31.12.2025.

**Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 845 545,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 382 179,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

**Sameiet**

Sameiet Vestsiden 2, Orgnr: 996 600 378

Forretningsfører: Heimtun Regnskap & Rådgivning AS
Styreleder i sameiet er Thor Verner Thorstensen

Sameiet består av 60 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 20/2023.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

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

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2026:

- Årsberetning for 2025 ble tatt til etterretning uten kommentarer.

- Årsregnskapet for 2025 ble godkjent. Årets overskudd overføres til sameiets vedlikeholdsfond. Egenkapitalen er pr. 31.12.2025 på kr. 2 068 482,- som utgjør 80,5 % av den totale kapitalen.
- Styret besluttet å øke fellesutgiftene med 3,6 %. Forslag til budsjett for 2026 ble godkjent.
- Det er utarbeidet nye punkter til risikoanalysen for sameiet.

Sameierne er orientert om problemene med lekkasje fra tak og hva som er foretatt av utbedringer og inspeksjoner. Det anses p.t. at det ikke er behov for omfattende utskiftninger. Styret har økt fokus på takproblematikken og håper at ev. utbedringer kan tas etter hvert for enkelt bygg. Det er besluttet at det skal foretas takinspeksjon to ganger i året.

**Forsikring**

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

**Regnskap**

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 3 229 926,-

Driftskostnader kr. 3 190 428,-

Årsresultat kr. 39 498,-

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

**Vedtekter og husordensregler**

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

**Regulering**

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

Relaterte planer:

- Jarlsø, byggetrinn 3 og 4, vedtatt 25.04.2012 med planID 20110033
- Kai/fergeanløp på Husvik, gbnr. 158/47, vedtatt 20.03.2013 med planID 20110052
- Jarlsø, byggetrinn 5, vedtatt 07.11.2018 med planID 20170153
- Jarlsø, byggetrinn 1, vedtatt 01.06.2007 med planID 52010-B1

- Vegsystem til Jarlsø, vedtatt 29.02.2008 med planID 52010-B2
- Jarlsø, byggetrinn 2, vedtatt 27.03.2009 med planID 52010-B3

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

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

**Offentlige planer**

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

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Rettigheter og heftelser**

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering, tinglyst 16.02.2010, dagboknr. 120341.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser".

Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

**Løsøre og tilbehør**

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

**Om salgsoppgaven**

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

**Dødsbo**

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

**Boligselgerforsikring**

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

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, 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.

**Boligkjøperforsikring**

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

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

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

**Lov om hvitvasking**

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

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

**Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

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

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

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

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Kari Synnøve Bjelke.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Jarlsøveien 39. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 162, bnr. 12, snr. 32 i Tønsberg. Sameiebrøk: 20/2023.

Vårt oppdragsnummer er 28260193.

#### **Megler og meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt 1,1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### **Dato**

22.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Jarlsøveien 39, 3124 TØNSBERG

06 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jarlsøveien 39	Jarlsøveien 39	

### 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?

2011

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

Ikke oppgitt

### Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Betty-Ann

### 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 Venligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe 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 42683495

## Egenerklærings skjema

Name: **Betty-Ann Nilsen** Date: **2026-05-06**

Identification

 Betty-Ann Nilsen

## Egenerklærings skjema





Signed by:

**Betty-Ann Nilsen** 06/05-2026 20:16:18 BankID OIDC High

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

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter  
 Jarlsøveien 39, 3124 TØNSBERG  
 TØNSBERG kommune  
 # gnr. 162, bnr. 12, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026 Rapportdato: 19.05.2026 Oppdragsnr.: 20315-2159 Eiendomsverdi ref nr: QB1466

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

  
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2159

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 2 av 17



## 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 bygningens alder, 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 fuktspik.

### 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, rekkeverk, trapper osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2159

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 3 av 17



## 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.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2159

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 4 av 17



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2011 som ligger i 3. etasje. Det er adkomst fra felles oppgang med heis. Det disponeres en bod, samt garasje plass i byggets kjeller.

Det registreres god standard på materialer og overflater. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader av fasadestein og noe trepanel. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Balkong av betongdekke med rekkeverk i aluminium og glass.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeleskap med stoppekran er plassert i vegg mot bad. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har vannbåren gulvvarme med fordelingskap. Boligen har balansert ventilasjon.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 20315-2159

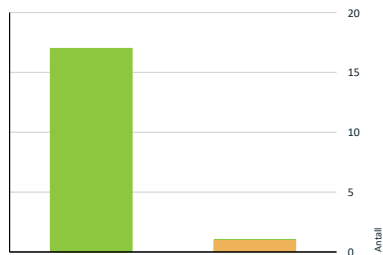
Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 5 av 17



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2159

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 6 av 17



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2011

#### UTVENDIG

##### Vinduer

###### Beskrivelse

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

##### Dører

###### Beskrivelse

Entrédør mot fellesgang er en brann-/lydisolert dør med klassifisering B30. Balkongdør og balkongsyvedør i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

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

###### Beskrivelse

Balkong av betongdekke med rekkverk i aluminium og glass.

#### INNENDIG

##### Overflater

###### Beskrivelse

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

###### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt retningsavvik i gulv på inntil 4mm i soverom og 5mm i stue.

##### Innvendige dører

###### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

##### 3. ETASJE > BAD

###### Overflater vegger og himling

###### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.



## Tilstandsrapport

##### 3. ETASJE > BAD

###### Overflater Gulv

###### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er lokalt fall på ca 10mm i dusjsonen, som er litt for svakt fall) Gulvet utenfor dusj har fall mot sluk under baderomsåbetelet med ca 25mm fra dør til sluk.

###### Vurdering av avvik:

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

###### Konsekvens/tiltak

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

##### 3. ETASJE > BAD

###### Sluk, membran og tettesjikt

###### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



##### 3. ETASJE > BAD

###### Sanitærutstyr og innredning

###### Beskrivelse

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

##### 3. ETASJE > BAD

###### Ventilasjon

###### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

##### 3. ETASJE > BAD

###### Tilliggende konstruksjoner våtrom



## Tilstandsrapport



#### KJØKKEN

##### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

###### Overflater og innredning

###### Beskrivelse

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

##### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

###### Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### Vannledninger

###### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i vegg mot bad.

##### Avløpsrør

###### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### Ventilasjon

###### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

##### Varmtvannstank

###### Beskrivelse

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



## Tilstandsrapport

##### Vannbåren varme

###### Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme med fordelingskap.

#### 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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

###### Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer.

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

Nei

###### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

###### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

###### Inntak og sikringskap

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

Nei

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



## Tilstandsrapport

el-kontroll?  
Nei



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

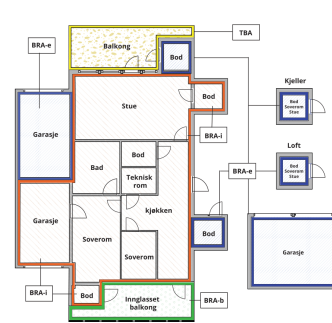
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass (Hvite garasjeplasser er ikke måleverdig areal)

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

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

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	59	2		61	15
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>8</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, bod/teknisk	Bod	
Kjeller		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Betty Ann Nilsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	162	12		32	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Jarlsøveien 39  
**Hjemmelshaver**  
Bjelke Kari Synnøve



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 symptomer 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 rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteteyer.

### PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel røkkverkhøyder/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 damppærren 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 sokkeleetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

### 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesk 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-beregning av bygninger fra 2023.

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2159

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 16 av 17

- 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 eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Dele av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

Iverdi AS, 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/O81466>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



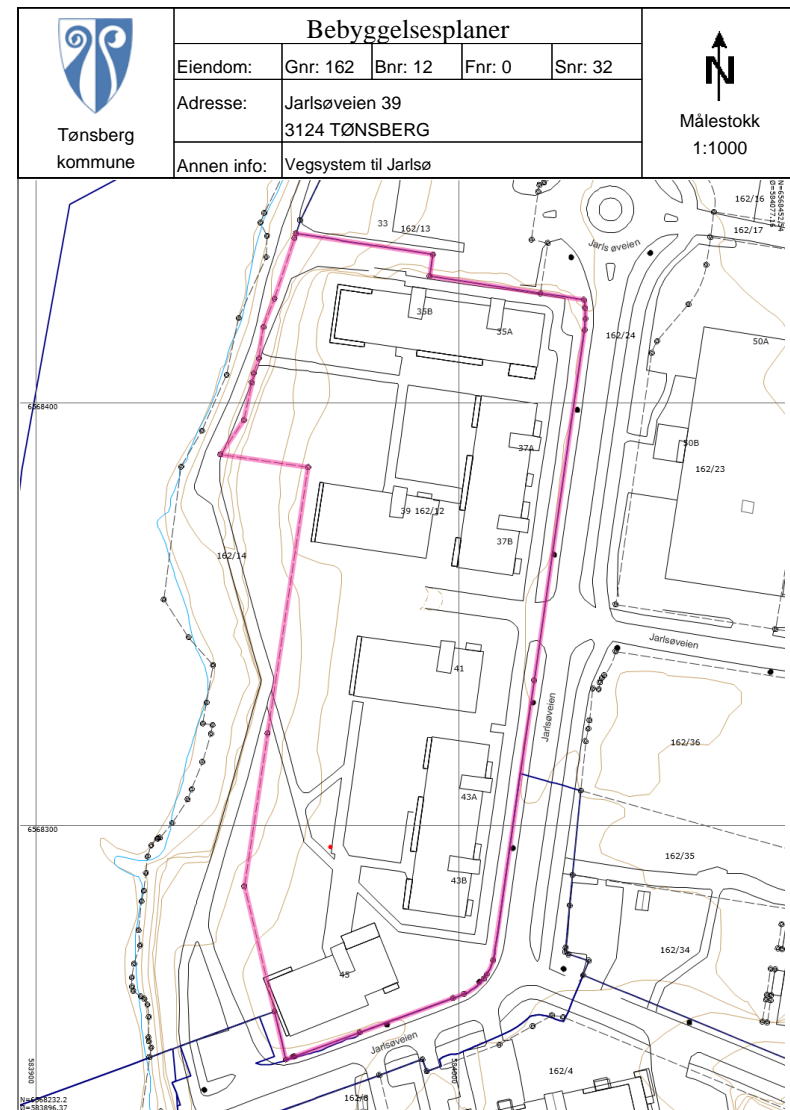
## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 20315-2159
















Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 17 av 17



06.05.2026 15:17:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedSnr.	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Overkjørbart areal avgrensning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkkant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Kystkontur	 Forsenkingskurve	 Høydekurve

06.05.2026 15:17:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

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

Alle relevante bestemmelser er videreført fra reguleringsbestemmelsene for Jarlsø, plan nr. 0704 52010, og vises dermed uttømmende her.

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

### § 1 BEBYGGELSESPANENS BEGRENSNING

Grenser for planen er vist på bebyggelsesplanen datert 05.11.08.

### § 2 BEBYGGELSESPANEN INNEHOLDER

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

Kombinerte formål - forretning/ kontor/ industri (FKI)

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

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

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

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

### § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

#### 3.1 Antall boenheter

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

Tønsberg kommune

Side 1

Reguleringsbestemmelser

#### 3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse for boligene (bygg 1 til og med 7) skal det insendes utomhusplan. Utomhusplanen skal godkjennes, før inngangsettingstillatelse kan innvilges.

Det stilles blant annet følgende krav til utomhusplanen:

Utomhusplanen skal i utforming og beplantning ta hensyn til den foreliggende klimaanalysen og innarbeide anbefalte tiltak.

Utomhusplanen skal vise utformingen av offentlig gangvei langs sjøen.

Aktiviteter i felles leke- og uteoppholdsareal i områdene ved bygningene, med stikkveier, lekeplasser for barn 1-12 år og grøntanlegg.

Utforming av lekeplassene i henhold til § 3.12 og § 10.2.

Plantet vegetasjon med gangveier i områdene rundt bebyggelsen.

Eksisterende og nye terrenghøyder, med terrengutslag for veier og lengde- og tverrprofiler. Renovasjonsløsning med atkomstmuligheter i tråd med § 3.8. Utvendig plassering må vises i utomhusplanen.

#### 3.3 Plassering / formålsgrenser

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

#### 3.4 Byggehøyder

Oppbygg for trappehus og heismaskinrom tillates inntil 1,5 m over maksimal byggehøyde. Eventuelle oppbygg og rom som nevnt over skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge, og skal ikke virke skjennende for omgivelsene.

#### 3.5 Grad av utnyttning (T- BRA)

Glassgårder, foajeer og forsamlingsaler skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde. Areal for parkering i kjeller/garasje eller åpent på bakkeplan regnes ikke med i grad av utnyttning.

#### 3.6 Parkeringsdekning

For boligbebyggelse (bygg 1 til og med bygg 7) er kravet 1,5 biloppstillingsplasser og 2 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet.

For kontor- og forretningsvirksomhet samt restaurantvirksomhet er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 plass for sykkel pr. 50 m<sup>2</sup> netto gulvareal.

For industri- og lager er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 plass for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> netto gulvareal.

#### 3.7 Støy

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

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

#### 3.8 Renovasjon

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

Tønsberg kommune

Side 2

Reguleringsbestemmelser

### 3.9 Formingsveileder

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

### 3.10 Universell utforming

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

### 3.11 Barn og unges interesser

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

### 3.12 Krav til leke- og uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene kan omfatte private arealer, fellesarealer og friområder. Det skal avsettes min 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Min 40 m<sup>2</sup> pr. bolig må dekkes innenfor hvert tun (tun A, B og C).

Det forutsettes at uteoppholdsarealene plasseres på bakkenivå.

For hver 20. boenhet utløses et krav om felles lekeplass på min 100m2 med min 7 m bredde. Lekeplassene skal være for barn i alder 1- 12 år, med sandkasse, apparater og benker. Det skal anlegges 1 lekeplass innenfor hvert av tunene A, B og C. Til sammen skal disse arealene utgjøre 400 m<sup>2</sup>.

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

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

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

### 3.13 Krav til bebyggelsen mht. flomfare og springflo

For ny boligbebyggelse skal overkant gulv ligge over kote c+3,0. For andre formål gjelder kote +2,30. Dersom dekke på parkeringskjeller legges under kote c+ 2,30, skal det redogjøres for tiltak mot flomskader i forbindelse med bebyggelsesplanen.

### 3.14 Kulturminner i grunnen

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

## § 4

### BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

#### 4.1 Bygg 1:

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

Tønsberg kommune

Side 3

Reguleringsbestemmelser

Formålet er ikke til hinder for at dagens kontorvirksomhet opprettholdes frem til eventuell bruksending/ ombygging til boligformål.

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c+15,0 (3 etasjer). Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 1100 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Bygg 2 til og med bygg 7:

På området kan det etableres leilighetsbygg/ lavblokk, i planen vist som bygg 2 – 7. Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c+15,0 (3 etasjer).

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA:

Bygg 2: 2360 m<sup>2</sup>.

Bygg 3: 2030 m<sup>2</sup>.

Bygg 4: 1220 m<sup>2</sup>.

Bygg 5: 1400 m<sup>2</sup>.

Bygg 6: 2030 m<sup>2</sup>.

Bygg 7: 1220 m<sup>2</sup>.

## § 5

### BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI / LAGER

Innenfor feltet tillates etablert industrirelatert virksomhet / maritim virksomhet / lager.

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

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

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA= 1000 m<sup>2</sup>.

## § 6

### BYGGEOMRÅDE FOR BEVERTNING

Innenfor feltet tillates etablert restaurant med tilhørende parkeringsareal.

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

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

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA= 1000 m<sup>2</sup>.

## § 7

### BYGGEOMRÅDE - ALLMENNUTTIG FORMÅL - KAI

Felt AB1

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

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

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

## § 8

### KOMBINERTE FORMÅL, FORRETNING/ KONTOR/ INDUSTRI

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

Tønsberg kommune

Side 4

Reguleringsbestemmelser

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

Eventuell forretningsvirksomhet skal etableres i 1. etasje.

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

Maksimum tillatt bruksareal for forretning med plasskrevende varer: T-BRA= 2400 m<sup>2</sup>.

Maksimum tillatt bruksareal for forretning/ kontor: T-BRA= 4800 m<sup>2</sup>.

Maksimum tillatt bruksareal for forretningsvirksomhet med dagligvarehandel:

T-BRA= 400 m<sup>2</sup>.

Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt er satt til 7600 m<sup>2</sup>.

## § 9

### OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

#### 9.1 Kjørevei, T4

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

#### 9.2 Kjørevei, T4-1

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

#### 9.3 Gangvei, T8

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

Det tillates ikke tiltak på området som hindrer allmenn ferdsel og tilgjengelighet på området.

## § 10

### OFFENTLIG FRIOMRÅDE

#### 10.1 Turvei

Turvei opparbeides med jevnt dekke i ca. 3 m bredde fra pumpehuset og fram til adkomstvei T4.

Veien skal kunne fungere som kjørbar adkomst for servicebil til pumpestasjonen innenfor tun A

#### 10.2 Friområde

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

I området tillates ikke motorisert ferdsel.

Innenfor friområde F1 tillates utendørs båtlagring i vinterhalvåret fra 01.10 til 01.05.

## § 11

### SPESIALOMRÅDER

#### 11.1 Privat småbåtanlegg (land), SPS1 og SPS2

Innenfor området tillates landfeste for flytebrygger innenfor felt S5 samt anlegg av rampe for sjøsetting av båter. Det tillates ikke utendørs båtlagring innenfor SPS1. Det tillates utendørs båtlagring innenfor SPS2.

Kunde- og ansatteparkering for virksomhetene innenfor tilgrensende felt FKI og byggeområde for industri og lager kan legges til henholdsvis SPS1 og SPS2.

Tønsberg kommune

Side 5

Reguleringsbestemmelser

#### 11.2 Privat småbåtanlegg (sjø), S3 og S4

Innenfor områdene kan det etableres bryggeanlegg/ flytebrygger for forøyning av småbåter.

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

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

#### 11.3 Privat havneområde S5

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

Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

#### 11.4 Privat grøntareal / tun S6

Området kan nyttes til parkeringsområde.

Feltet skal ha adkomst gjennom byggeområde for bevertning.

Områdets utforming skal fastsettes gjennom utomhusplan.

## § 12

### FELLESOMRÅDER

#### 12.1 Felles adkomst, FA1

Området skal nyttes til atkomst /rampe til parkeringskjeller for boligene i bygg 1 til og med bygg 7.

#### 12.2 Felles adkomst, FA2

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

#### 12.3 Felles adkomst, FA3.

Området skal nyttes til atkomst for byggeområde for industri og lager samt felt SPS2.

#### 12.4 Felles gangadkomst / gangareal FG1, FG2 og FG3.

Områdene skal nyttes som gangatkomst til de tilgrensende leilighetsbyggene og tunene.

#### 12.5 Felles gangareal, FG4.

Området skal nyttes som fellesområde/ gangareal for de tilgrensende leilighetsbyggene.

#### 12.6 Fellesområde parkeringsplass, FP1

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

#### 12.7 Fellesområde parkeringsplass, FP2

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

Tønsberg kommune

Side 6

Reguleringsbestemmelser

### 12.8 Fellesområde tun/ parkeringsplass, FP3

Området skal nyttes til felles uteoppholdsareal og parkering i tilknytning til bygg 1. Innenfor området tillates etablert renovasjonsbrønner i bakken med innkastluker over bakkeplan.

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

### 12.9 Fellesområde, tun A, B og C

Områdene skal nyttes til felles uteoppholdsareal for beboerne innenfor de tilgrensende leilighetsbyggene. Områdets utforming skal fastsettes ved utomhusplan. Utomhusplan og klimaanalysen skal ligge til grunn for opparbeidingen av feltene.

Innenfor tun A tillates etablert pumpehus i tilknytning til hovedvannledningen. Innenfor tun C tillates etablert renovasjonsbrønner i bakken med innkastluker over bakkeplan.

Løsningene skal være i tråd med kommunens renovasjonsregler, jfr. § 3.8.

## § 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 13.1 Krav til tiltak

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

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

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

### 13.2 Krav til tiltaksplan (forurenset grunn) samt ytterligere grunnundersøkelser

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensete masser på land og i sjøen, i henhold til forureningsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Tiltaksplanen skal godkjennes av rette myndighet før det gis rammetillatelse. Behovet for grunnundersøkelser under bestående bebyggelse skal vurderes i forbindelse med riving.

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

### 13.3 Radon

Det skal gjøres forebyggende tiltak i bygninger til boligformål som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

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

Per Engeseth  
byggesaks-og arealplansjef

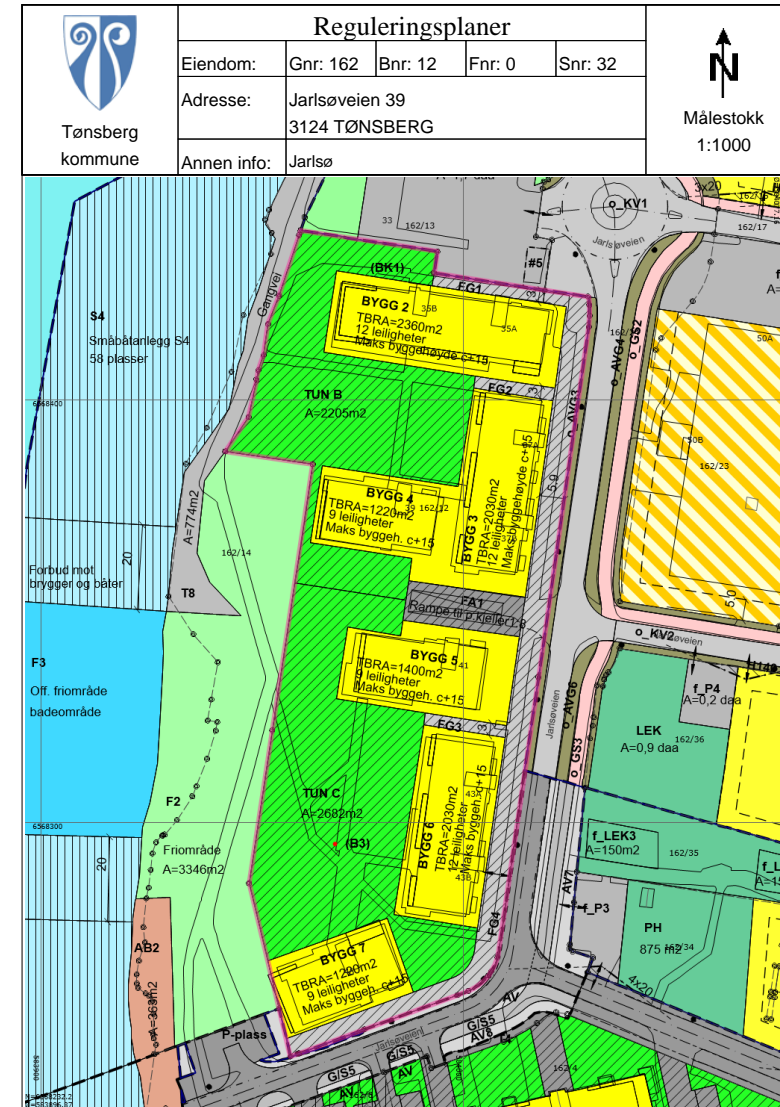
### Bestemmelse til bebyggelsesplan for veisystemet til Jarlsø. Plan nr. 56010-B2

#### § 1

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

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

Per Engeseth  
byggesaks-og arealplansjef



Tegnforklaring		
	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .		

---

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JARLSØ.  
PLAN NR. 52010**

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

**§ 1  
PLANENS BEGRENSNING**

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

**§ 2  
REGULERINGSFORMÅL**

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder - boliger m. tilhørende anlegg  
- allmennyttig formål - forsamlingslokale.  
- annet byggeområde, allmennyttig - kai  
Kombinerte formål - bolig/ forretning/ kontor  
- bolig/ kontor  
- forretning for plasskrevende varer/bevertning/ kontor/ industri

Offentlig trafikkområde - kjørevei  
- bro med fortau  
- gate med gang -/ sykkelvei  
- gate med fortau  
- gang- og sykkelvei  
- gangvei  
- parkering  
- off. trafikkområde i sjø

Offentlig friområde - nærmiljøanlegg  
- park  
- turvei  
- badeområde

Spesialområde - privat småbåtanlegg (sjø)  
- privat havneområde  
- fjernvarmesentral  
- frisksone  
- bevaring

Fellesområde - felles avkjørsel  
- felles uteoppholdsareal

---

**§ 3  
FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE**

3.1 Antall boenheter  
Innenfor planområdet tillates det etablert inntil 400 boenheter.

3.2 Bebyggelsesplan  
Før det kan gis byggetillatelse eller delingstillatelse innenfor planområdet, må det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for de respektive felt. Dette gjelder også område i sjøen, friområdene, unntatt F5 og offentlige trafikkområder.  
Mindre justeringer av formålsgrenser kan foretas i bebyggelsesplanen.  
Til den enkelte bebyggelsesplan skal det følge en klimaanalyse som redegjør for lokalklima og ev. hvilke tiltak som innarbeides i bebyggelsesplanen.

For hvert bygg i felter med kombinerte formål bolig/kontor skal bebyggelsesplanen ta stilling til om det tillates anlagt enten bolig eller kontor.  
Bebyggelsesplanen skal også vise hvordan allmennheten sikres passering langs sjøen.  
Krav til utomhusplan settes i bestemmelsene til bebyggelsesplan.  
Det vises for øvrig til plan- og bygningslovens § 28-2.

3.3 Plassering  
Nye bygninger skal plasseres innenfor regulert byggegrense.  
Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrænse.

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

3.5 Grad av utnyttning (T-BRA)  
Glassgårder, foajeer og forsamlingsaler skal regnes med sitt faktiske golvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.  
Areal for parkering regnes ikke med i grad av utnyttning.

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

For kontor- og forretningsbebyggelsen er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 50 m<sup>2</sup> netto gulvareal.  
For industri- og lagerbebyggelsen er kravet 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> netto gulvareal.  
Parkeringskravet skal dekkes innenfor egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.  
Parkeringsplan skal som hovedregel legges under bakken.

3.7 Støy  
Støyforhold skal dokumenteres. Hvor veitrafikkstøy overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer T 1442 for utvendig eller innvendig støybelastning, skal det iverksettes tiltak. Tiltakene skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med byggetiltaket.  
Fasade- og skjermingstiltak må beskrives i bebyggelsesplanen.

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

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

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

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

3.12 Krav til uteoppholdsareal  
Uteoppholdsarealene kan omfatte private arealer, fellesarealer og friområder. Det skal avsettes min. 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Min.40 m<sup>2</sup> pr. bolig må dekkes innenfor hvert byggefelt.  
Det forutsettes at leke- og uteoppholdsarealene plasseres på bakkenivå.

For hver 20. boenhet utløses et krav om felles lekeplass på min 100 m<sup>2</sup>, med min. 7 m bredde. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten, men må ha god tilgjengelighet. Lekeplassene skal være for barn i alder 1-12 år, med sandkasse, apparater og benker.

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

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

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

**§ 4  
BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG**

4.1 Felt B1:  
Innenfor feltet kan det etableres blokkbebyggelse.  
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 14000 m<sup>2</sup>.

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

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

4.2 Felt B2:  
Innenfor felt B2 kan det etableres blokkbebyggelse.  
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 2500 m<sup>2</sup>.

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

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

Maksimum tillatt bruksareal og byggehøyde:  
Felt B3, T-BRA = 4000 m<sup>2</sup>.  
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 15,0 (3 etasjer).

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

Felt B5, T-BRA = 3000 m<sup>2</sup>.  
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 14,0 (3 etasjer)

---

4.4 Felt B6:  
Innenfor felt B6 skal det etableres et signalbygg, som skal være med en slank og transparent utforming. Signalbyggets fjernvirkning vil bli avgjørende for utformingen. Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 4500 m<sup>2</sup>.  
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 34,0 (10 etasjer).

4.5 Felt B7:  
Innenfor felt B7 tillates boligbebyggelse. Eksisterende bygg reguleres til bevaring. Det tillates tilbygg og mindre fasadeendringer under forutsetning av at eksteriøret og bygningens karakter holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens hovedform, dimensjoner og materialbruk.  
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA= 450 m<sup>2</sup>.  
Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote c + 12,0.

#### § 5 BYGGEOMRÅDE, ALLMENNYYTTIG FORMÅL

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

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

Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt T-BRA = 400 m<sup>2</sup>.  
Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote c + 8,0.

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

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

5.2 Annet byggeområde, allmennyttig - kai.

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

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

Innenfor området kan det anlegges privat bryggeanlegg for fortøyning av småbåter. På området tillates oppført maksimalt 15 boder på inntil 10 m<sup>2</sup> hver med en maksimal byggehøyde på 3,5 m. Bodene skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel langs brygga.

---

Tønsberg kommune Side 5 Reguleringsbestemmelser

---

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

#### § 6 KOMBINERTE FORMÅL

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

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 3750 m<sup>2</sup>.  
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 15,0.

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

Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 3000 m<sup>2</sup>.  
Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote c + 14,0 (3 etasjer).

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

Eksisterende bygg reguleres til bevaring. Det tillates tilbygg og mindre fasadeendringer under forutsetning av at eksteriøret og bygningens karakter holdes mest mulig uendret i forhold til opprinnelig utseende. Eventuelle forandringer skal underordne seg bygningens hovedform, dimensjoner og materialbruk.  
Maksimum tillatt bruksareal T-BRA = 2100 m<sup>2</sup>.  
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 12,0.

6.4 Bolig/ kontor, B/K  
Innenfor felt B/F/K tillates etablert leiligheter og kontorvirksomhet.  
Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt T-BRA = 9.900 m<sup>2</sup>.  
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c +17,0 (3 etasjer).

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

Innenfor hall 6 tillates inntil 400m<sup>2</sup> (T-BRA) forretning med dagligvarehandel i tillegg til mindre typer forretningsvirksomhet som: delikatesseforretning, fysioterapeut, frisør og lignende.  
Eventuell forretningsvirksomhet skal etableres i 1. etasje.

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

---

Tønsberg kommune Side 6 Reguleringsbestemmelser

---

T-BRA= 7000 m<sup>2</sup>.  
Maksimum tillatt bruksareal for feltet totalt T-BRA = 13.900 m<sup>2</sup>.

Sone 1:  
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 15,0.  
Sone 2:  
Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 10,0.  
Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse skal ikke overstige kote c + 13,0.

#### § 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

7.1 Kjørvevei, T1  
Feltet omfatter rundkjøring i krysset Jarlsøveien – Husvikveien.

7.2 Kjørvevei, T2  
Feltet omfatter Jarlsøveien fra rundkjøring i krysset med Husvikveien til broa. Jarlsøveien reguleres til samlevei klasse I med fortau, med total bredde 10,0 m, pluss mur/skråning mot sjøen.

7.3 Bro med fortau, T3  
Arealet reguleres til adkomstvei klasse II med fortau, som bygges som en ny bro med minimum total bredde 9,0 m (6 m kjørevei + 3 m fortau).

7.4 Kjørvevei, T4  
Arealet reguleres til samlevei klasse I med grøntrabatt og gang/- sykkelvei frem til krysset med T5, total bredde 15 m.  
Mot friområde F2 reguleres kjørevei inkl. grøft, samt gang-/ sykkelvei, total bredde 11,0 m.

7.5 Gate med fortau, T5  
Arealet reguleres til adkomstvei klasse II med fortau, total bredde 11,0 m.

7.6 Gate med fortau, T6  
Arealet reguleres til adkomstvei klasse II med fortau, total bredde 11,0 m.

7.7 Gang- og sykkelvei, T7  
Arealet reguleres til gang- og sykkelvei med 6 m regulert bredde. Plassering av gang- og sykkelveien kan justeres i senere bebyggelsesplan for F/K/I.

7.8 Gangvei, T8

7.9 Offentlig trafikkområde i sjø  
Området skal holdes fritt for fortøyninger og andre faste innretninger som er til hinder for båttrafikken.

---

Tønsberg kommune Side 7 Reguleringsbestemmelser

---

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

#### § 8 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

8.1 Friområder, lekeplass, badeplass og turvei.  
Innenfor områdene kan FUP godkjenne oppført anlegg med tilknytning til områdets regulerte formål. Områdenes utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

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

Friområde F2 skal opparbeides som nærmiljøanlegg med blant annet strand.

For friområde F2 og F3 skal bebyggelsesplanen omfatte dokumentasjon av grunnforhold og beskrivelse av tiltak som skal gjennomføres ved opparbeidelse av stranden og landarealene.  
I området tillates ikke motorisert ferdsel.

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

Fjellskjæringen i den nordre delen av friluftsområdet skal sikres med gjerdet e.l. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt.  
Friområde - turvei opparbeides med jevnt dekke med ca 3 m bredde.

#### § 9 SPESIALOMRÅDE

9.1 Privat småbåtanlegg (sjø), S3 og S4  
Innenfor området kan det etableres bryggeanlegg/ flytebrygger for fortøyning av småbåter.

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

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

---

Tønsberg kommune Side 8 Reguleringsbestemmelser

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

#### 9.2 Privat havneområde S5

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

#### 9.3 Privat havneområde S6

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

#### 9.4 Fjernvarmesentral S7

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

#### 9.5 Frisiktsoner

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

#### 9.6 Spesialområde bevaring av anlegg innenfor friområde F5

Bunkere og skytestillinger fra 2. verdenskrig innenfor felt F5 reguleres til spesialområde bevaring av anlegg, som vist med egen signatur på plankartet (S8 og S9)  
Innenfor området skal anleggene fra 2. verdenskrig med tilgrensende terreng bevares uberørt. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon er tillatt.  
Tiltak som kan komme i konflikt med formålet bevaring eller på annen måte berøre anleggene, skal forelegges kulturminnemyndighetene.

### § 10 FELLESOMRÅDER

#### 10.1 Felles avkjørsel

Området skal nyttes til adkomst for felt B2 og B7.

#### 10.2 Felles uteoppholdsareal FU1, FU2 og FU3

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

### § 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### 11.1 Krav til tiltak

Byggetrinn 1 (felt B1 og B2)

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

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

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

#### Byggetrinn 2 (felt B3 og B/K 1)

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

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

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

Sikre og opparbeide offentlig tilgjengelig langs sjøen gjennom delplanområdet.

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

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

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

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

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

#### Byggetrinn 4 (felt B4, B5 og B6)

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

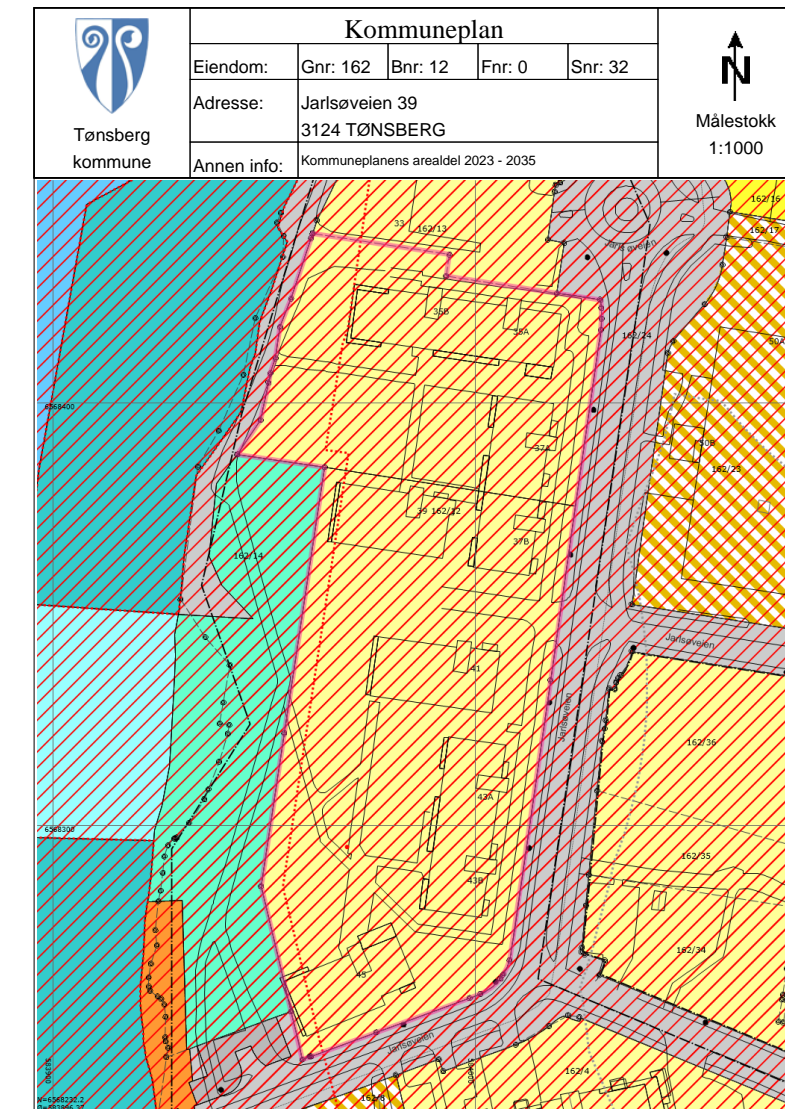
11.2 Krav til tiltaksplan (forurenset grunn) samt ytterligere grunnundersøkelser  
Senest ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensete masser på land og i sjøen, i henhold til forureningsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved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

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

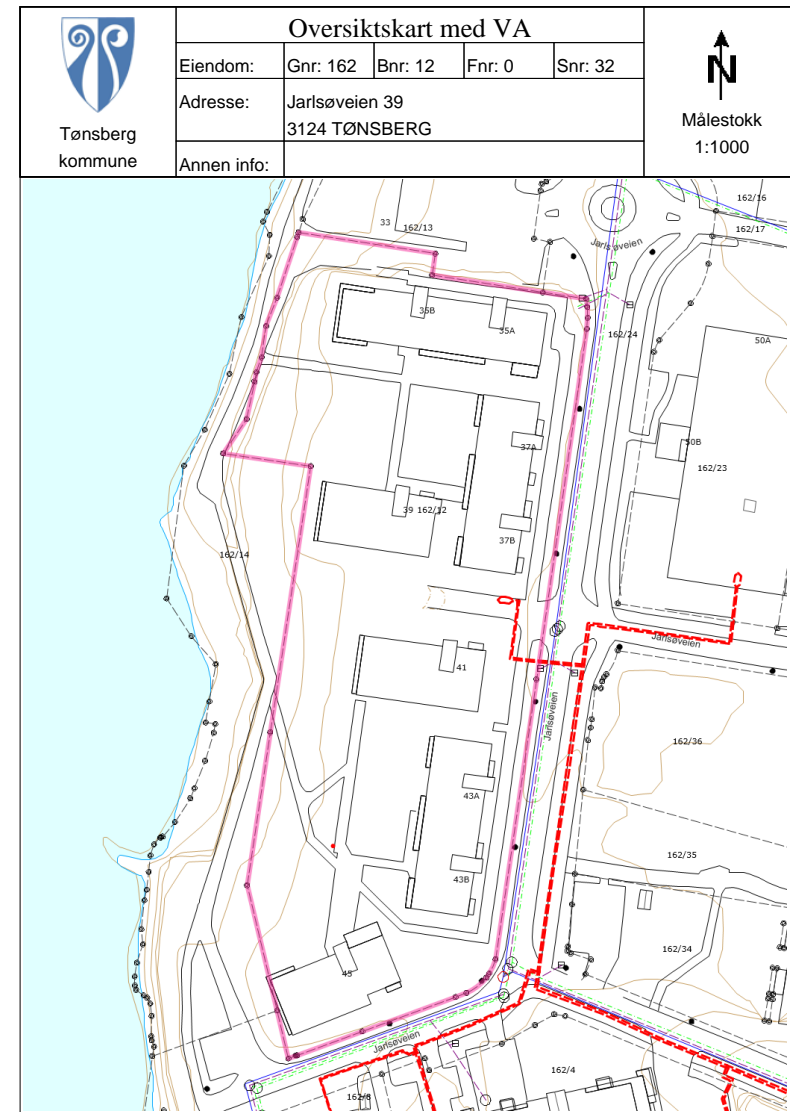
Det skal sørges for tiltak mot radon fra berggrunnen eller tilkjørte masser ved ømfintlig bruk av nederste etasje.

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

Per Engeseth  
byggesaks-og arealplansjefen



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



Tegnforklaring			
	Brannventil		Kum - annen eier
	Sluk		Sandfangskum
	Overvannsledning		Drensledning
	Nøyaktig eiendomsgrense		Vannledning uten Vestfold vann
	MatrikelnummermedSnr.		Matrikelnummer.
	Skap		Mast
	Takkant		Bygningslinje
	Veranda		Taksprang
	Vegdekkekant		Overkjørbart areal avgrensning
	Kommunalveg gatenavn .		Husnummer
	Forsenkningskurve		Privatveg gatenavn .
			Husnummer med bokstav
			Kystkontur
			Havflate

**Tønsberg kommune**  
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen  
Direkte telefon: 33 34 89 75  
Vår ref.: 12/16584  
Arkiv: GBR-0162/0001, GBR-0162/0002, GBR-0162/0012  
Deres ref.: 0162/0002, GBR-0162/0012

Dato: 10.04.2012

Spir Arkitekter AS  
Postboks 398  
3101 TØNSBERG

**Jarlsø BT2 - Jarlsøveien 39 - 0162/0012 - 9 boliger - Ferdigattest**

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

Gbnr.: 162/12  
DFUB-sak: 164/09 (rammetilattelse)  
Jnr.: 09/4506  
Bygningsnr.: 300115148  
Arbeidets art: Nybygg  
Byggets art: Stort frittliggende boligbygg

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT BEBYGGINGSARBEID

Dorthe Dohrn Ellefsen  
saksbehandler

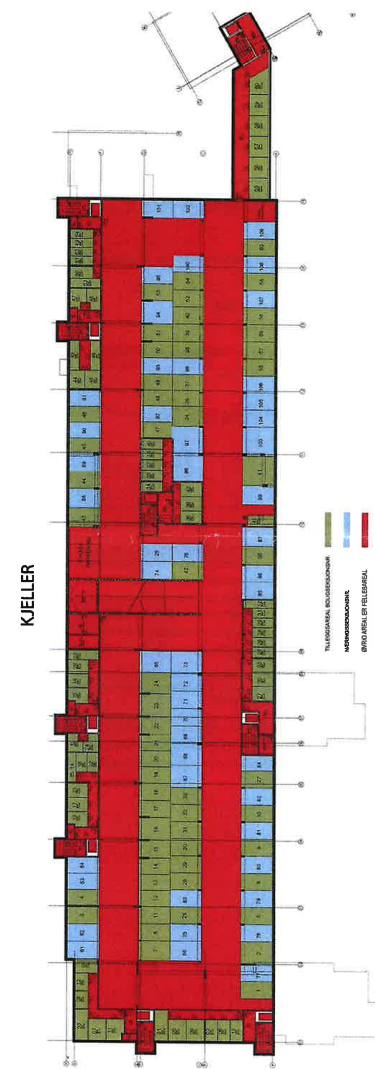
Kopi til:  
Jarlsø Eiendom as Jarlsøveien 45 3124 TØNSBERG  
Intern kopi: Tønsberg kommune v/brannsjefen  
W/P  
AMA

0 3 K V 9 / 167013  
162/12/0/2009 1 - Ferdigattest

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg  
Besøksadresse: Halvdan Wilheimsens Allé 1  
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

Telefon: 33 34 80 00  
Telefaks: 33 34 80 10  
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank: Org.nr.



### Protokoll fra sameiermøte i V2 – 280426.

#### Sak nr. 1 Konstituering av årsmøtet.

- 1.1 Registrering og godkjenning av møtedeltakere og fullmakter.  
Det var 26 sameiere tilstede, inkl fullmakter
- 1.2 Valg av møteleder.  
Thor Verner Thorstensen ble valgt til møteleder.
- 1.3 Jan Westbye ble valgt til å føre protokollen.  
Inger-Lise Østmann ble valgt av seksjonseiere til å underskrive protokollen.
- 1.4 Innkalling og dagsorden ble godkjent.
- 1.5 Årsmøte ansett lovlig satt.

#### Sak nr. 2 Styrets årsberetning for 2025.

Styrets årsberetning og styrets arbeid for 2025 er tilsendt på mail til alle.  
  
Styrets årsberetning for 2025 ble tatt til etterretning uten kommentarer.

#### Sak nr. 3 Årsregnskap og revisjons beretning for 2025.

Revidert årsregnskap (resultatregnskap, balanse og noter) for 2025 er sendt på mail til alle. Regnskapet viser et årsoverskudd på kr. 39498,-.

Regnskapet for 2025 ble godkjent. Årets overskudd overføres til sameiets vedlikeholdsfond. Egenkapitalen er pr. 31.12.2025 på kr. 2068482,- som utgjør 80,5 % av den totale kapitalen.

#### Sak nr. 4 Godtgjørelse til styret.

Utbetaling av styrehonorar er etterskuddsvis slik at budsjettet kostnad i 2026 er for styrets arbeid i 2025.

Budsjettposten ble enstemmig godkjent.

#### Sak nr. 5 Budsjett for 2026.

Budsjett for 2026 er sendt på mail.  
Budsjettet for 2026 er utarbeidet av styret i samarbeid med regnskapsfører.  
Grunnlaget er drifts- tall for 2025.

Styret besluttet å øke fellesutgiftene med 3,6 %. (KPI)

De totale inntektene er budsjettet med kr.3281636,-  
Budsjettet overskudd er kr.7200,-

Forslag til budsjett for 2026 ble godkjent slik fremlagt av styret.

#### Sak nr.6 Valg av revisor og forretningsfører.

Styret er fornøyd med nåværende revisor og forretningsfører og ser ingen grunn til å skifte revisor eller forretningsfører.

Det ble besluttet at Revisorfirmaet Hotvedt & Co AS og forretningsfører Heimtun & Rådgivning AS gjenvelges for 2026 med honorar etter regning.

#### Sak nr. 7 Informasjon om strømproduksjon.

Solcellene har produsert 94685 kWh i 2025.

Vi har av dette solgt 44466 kWh / kr. 27127.

Vi har brukt 104208 kWh i 2025. (varmtvannstankene har i sommer gått på strøm).  
Vi har mottatt 12063 kr. i strømstøtte. Vi har Norges pris fra 1. oktober 2025.

**Sak nr. 8 HMS i Vestsiden 2**

Styret har utarbeidet nye punkter til risikoanalysen for sameiet.

**Plikt når brann alarmen går:**

Alle skal møte ved brannsentral når alarmen går! Sjekk brannsentral og oversikt over sameiets leiligheter for lokasjon av brannmelder.

Åsted sjekkes straks for falsk eller reell brann før alarmklokkene kan stanses!

Ved egenpåført falsk brannalarm på 2 detektorer, kontakt brannvesenet og avlys utrykning!

**Årets test av brannalarmklokker:** Under test torsdag 12.mars 2026 ble klokkene slått av under testing av beboer. **Dette må ikke gjøres!** Kunne medført ny testing, pluss unødig kostnad for sameiet.

Brann og redning: trappestol vurdert: ikke behov sier brannvesenet.

**Evakuering:** Innsatsleder fra Brannvesenet sa at de som har vansker med å komme seg ned trappene kunne bli i leiligheten inntil videre sammen med noen andre, vi har gode brannceller med overrulling ved inngangsdør til leilighetene. Redningspersonell tar seg av evakuering når nødvendig.

**Viktig:** styret har en oversikt over de som trenger hjelp ved evakuering. Meld til styret eventuelle nye behov!

Ved reell brann er oppmøte sted ved treningsrom Jarlsø.

Det ble gitt orientering om brannalarmene og tilbakestilling av alarm.

Styret har sendt ut på e-post revidert risikoanalyse, og tips ved brann og uhell.

Det er ønskelig at flere melder seg for å få opplæring i heisene, slik at de kan komme i drift igjen etter stans, og at eventuell redning kan iverksettes.

**Sak nr. 9 Innkommende saker til årsmøtet:**

Det har ikke innkommet saker innen fristen 20.mars.

**Informasjon fra styret:**

Styret håper på fortsatt god dugnads innsats som feiling og vask av garasjen, oppsamling av grusrester på gangveier ute, vask av betong dekke, pluss vanning av planter og annet som dukker opp i løpet av våren og sommeren 2025.

**Styret gir en stor takk til de som har bidratt med dugnads arbeid i Sameiet.**

**Skadedyr:**

**Vestsiden 1** har i høst fått invasjon av mus. De har gnagd seg i gjennom vegger, terrassedører og det kan fortsatt høres at de krafser i veggene.

**I Vestsiden 2** må vi følge godt med etter muselort, og andre spor etter gnagere, og ikke legge ut mat til fuglene, da dette medfører museproblemer. Meld i fra til styret ved observasjon av skadedyr.

**Styret informerte om aktuelle temaer:**

Tom G orienterte om hovedpunkter siden siste årsmøte. Det henvises til utsendelse til årsmøte der det fremgår hvilke oppgaver og saker styret har arbeidet med i løpet av året.

Thor Verner orienterte om forholdt vedrørende skader og utbedringer på takene. Flere skader er utbedret og det er besluttet at det skal foretas takinspeksjon to ganger i året. Det henvises også til budsjettet der det er avsatt større beløp til mulige utbedringer til tak og til eventuelle utskiftinger av beller i heisene.

Jan W orienterte om utbygging på Jarlsø Nord og klageprosess. Saken er nå oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

**Sak nr. 10**

**Valgkomiteens innstilling til årsmøte:**

**Valg av styreleder:**

Thor Verner Thorstensen. Ikke på valg.

**Valg av styremedlemmer:**

Valgkomiteens innstilling er :

Styremedlem: Jan Westbye. Gjenvalg.

Styremedlem: Tom Gulbrandsen. Gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling ble vedtatt.

**Valg av valgkomite (2-3stk):**

Valgkomiteen ble enstemmig gjenvallt og består av:

Terje Hauge:

Petter Mathisen:

Det var etter dette ikke flere saker til behandling. Årsmøtet hevet kl 1930.

Jan Westbye  
Protokollfører

Inger-Lise Østmann  
til signering av sameiere

**Valg av styremedlemmer:**

Valgkomiteens innstilling er :

Styremedlem: Jan Westbye. Gjenvalg.

Styremedlem: Tom Gulbrandsen. Gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling ble vedtatt.

**Valg av valgkomite (2-3stk):**

Valgkomiteen ble enstemmig gjenvallt og består av:

Terje Hauge:

Petter Mathisen:

Det var etter dette ikke flere saker til behandling. Årsmøtet hevet kl 1930.

Jan Westbye  
Protokollfører

Inger-Lise Østmann  
til signering av sameiere

**SAMEIET VESTSIDEN 2**

ARSREGNSKAP 2025				
Inntekter:	Note:	2025	Budsjett 2025	2024
Driftsinnskudd	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
Pumpegebyr		70		
Renteinntekter		53 364	3 229 926	32 049
			3 191 924	3 148 569
<b>Utgifter:</b>				
Styrehonorar	4	194 370	195 000	190 000
Arbeidsgiveravgift	4	27 406	27 495	26 790
Avskrivninger	1	127 202	127 202	127 202
Stram utelys, trapperom, fellesanlegg		158 519	150 000	106 190
Fjernvarme fellesareal	2	300 000	300 000	300 000
Fjernvarme fellesareal - bokført f.m 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
Snømåking 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		
For.farsel/regnskap		83 631	110 000	97 541
Revisjon	4	13 125	15 000	13 125
Kontorrekvisita		0	1 000	420
Overvåking Soløllepaneler		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
Rekvisita og utstyr/Andre kostnader		7 536	3 038 577	3 572
		3 190 428	2 831 595	
<b>Årsoverskudd/Underskudd</b>		<b>39 498</b>	<b>153 347</b>	<b>316 974</b>

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 budsjett kr.3191924,-) og årets overskudd er kr.39498,- (mot budsjett 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

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 budsjett kr.3191924,-) og årets overskudd er kr.39498,- (mot budsjett 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

## 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 forsikringsselskap til IF forsikring, til en lavere kostnad og flere deknninger.

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 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 Tørjesen 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.

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 strømnnett. 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 nødlys , 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 Hjeretreet om hvordan vi vil ha det hos oss.

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

Handy Boys: har fått snøbryte 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 vegglamper, og det vil være behov for utskifting av lamper ettervert.

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 eiendomsmeglere. En del e-post kontakt med Vesar angående manglende tømning av avfall, og bestilling av matavfallsposer.

Godt samarbeid med Bente Faber Dybdahl i Heimtun & Bryn.

Mvh.  
Styret i Vestsiden 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 slå 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 persiener, 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/renhold av fellesarealer gårdens forsikringer etc. Oppregningen er ikke fullstendig.

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

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

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

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

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

#### 6.

##### Sameiermøte.

Sameiets øverste organ er sameiermøte.

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

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

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

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

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

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

#### 7.

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

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

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

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

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøte.

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

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

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med åtte dagers varsel.

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

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

## 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 Jarløv 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/vegger 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 Jarløv 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 gjesteparkeringsplasser.

**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.

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 følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31.

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

Tønsberg 24. april 2024.

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 framtrådte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg under 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 vedtektenes 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.

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

10.

**Forretningsfører.**

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

11.

**Revisor.**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor,

Revisor velges av styret. Revisor 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.

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 underskrift.

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

9.

**Styrets møter og oppgaver.**

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

Styremøte skal ledes av styrelederen. Er ikke 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



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

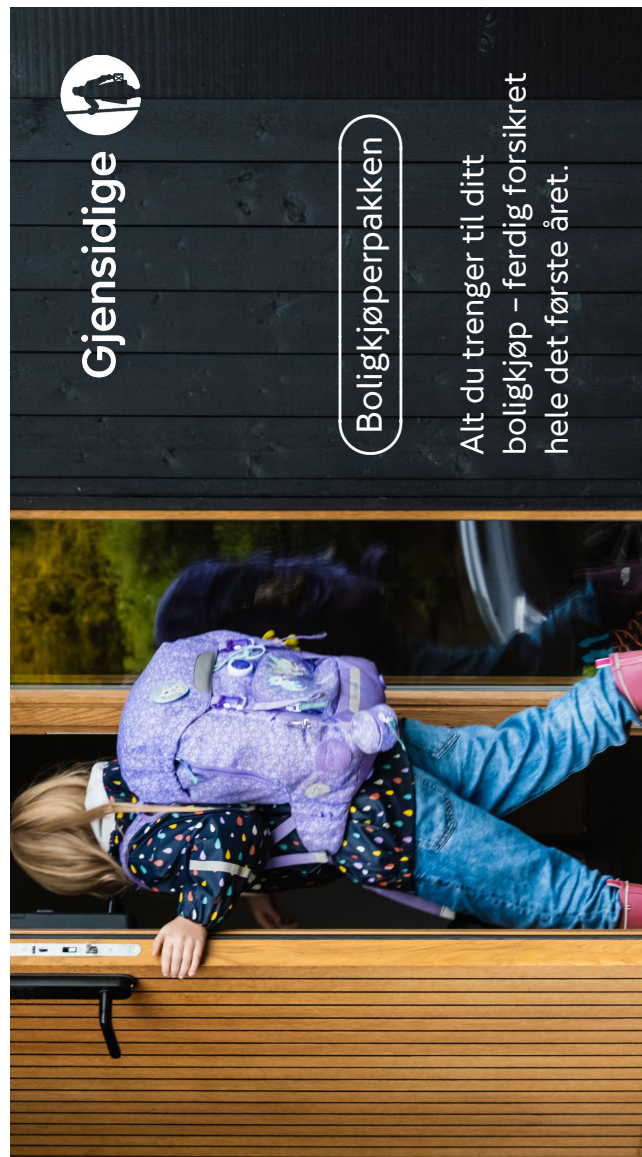
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [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](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven 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.

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.**

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260193

**Adresse:** Jarlsøveien 39, 3124 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 162, BNR 12, snr 32 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 20.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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