

# Strandveien 31C

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

## Strandveien 31C

Prisantydning	3 650 000
Omkostninger	102 290
Totalpris	3 752 290
Fellesutgifter	2 395 pr. mnd.
Bruksareal	56,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	51,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	5,0 m <sup>2</sup>
TBA	8,0
Soverom	1
Etasje	1
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 821 m <sup>2</sup>
Byggeår	2020

## Kontakt vår megler



**Benjamin Mehlum Wilhelmsen**

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

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

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





## Standard

Innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten gir et moderne og stilrent førsteinntrykk med gjennomgående pene overflater.

Lys og trivelig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir en fin kontakt med uteområdet og sjøutsikten.

Kjøkkenet er fra HTH og har stilrene, glatte fronter med god skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer og praktiske løsninger gjør kjøkkenet både funksjonelt og innbydende.

Romslig og rolig soverom med plass til dobbeltseng og walk-in garderobe. Store vindusflater bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Delikat og moderne bad, med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjløsning, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Fremstår som pent og velholdt.















## Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til rett ved vannkanten, og kun 10 minutter fra Tønsberg sentrum. Nærmiljøet er attraktivt og trivelig, og byr på solrike omgivelser med duft av sjø, nydelig utsikt og lyden av lett bølgeskvulp. Rett i nærheten ligger Husøy Golfpark, og ved Husøy Havn starter en godt oppmerket kyststi for hele familien.

Den populære ferjen Ole III har også fått et nytt hjem i Husøy Havn. Her det det etablert brygge og ferjebu, og ferjeturen fra Husøy til Husvik er ikke bare gratis - den tar kun 2 minutter, og er en opplevelse i seg selv. I Husøy Havn bor du med et padleparadis rett utenfor ytterdøren og kajakkertil gratis utlån i kjelleren. For den badeglade er det flere fantastiske strender rundt på Husøy, både med og uten stupebrett.

Husøy Golfpark ligger i gåavstand og har en spennende 9-hulls kortbane med par 3 og par 4 hull i idylliske omgivelser. En liten kjøretur unna ligger Nøtterøy golfbane som er kjent som et av Norges beste golfanlegg. Anlegget består av en 18-hullsbane, en 6-hulls treningsbane og et flott treningsanlegg. I tillegg til dette har de også et klubbhus med garderobeanlegg, proshop og en riktig trivelig restaurant.

En liten gåtur fra Husøy Havn ligger Borge Hotell. Her har tilreisende funnet sitt ferieparadis i over 120 år, og for fastboende har hotellet blitt et naturlig møtepunkt.

## Strandveien 31C

Nabolaget Husøy - vurdert av 33 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



### Offentlig transport

🚶 Husøyveien Strandveien Linje 113A, N113	7 min ⚡ 0,6 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	15 min ⚡ 7,1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	36 min ⚡

### Skoler

Føymland skole (0-0 kl.)	16 min ⚡
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	13 min ⚡ 6,4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	15 min ⚡ 7,2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	18 min ⚡ 10 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	20 min ⚡ 9,8 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	9 min ⚡ 4,8 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min ⚡ 6 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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 96/100

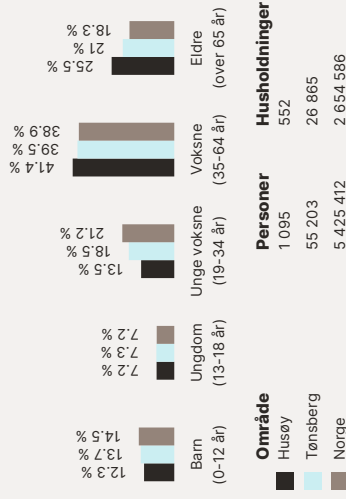


Naboskapet  
Godt vennskap 85/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husøy	1 095	552
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Husøy Maritime Fus barnehage (0-5 ... 55 barn	13 min ⚡ 1,1 km
Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	16 min ⚡ 1,3 km
Føymland barnehage (1-5 år) 46 barn	16 min ⚡ 1,3 km

### Dagligvare

Spar Føymland Post i butikk, PostNord	15 min ⚡ 1,3 km
Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 3,7 km

## Strandveien 31C

Nabolaget Husøy - vurdert av 33 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



### Offentlig transport

🚶 Husøyveien Strandveien Linje 113A, N113	7 min ⚡ 0,6 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	15 min ⚡ 7,1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	36 min ⚡

### Skoler

Føymland skole (0-0 kl.)	16 min ⚡
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	13 min ⚡ 6,4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	15 min ⚡ 7,2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	18 min ⚡ 10 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	20 min ⚡ 9,8 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	9 min ⚡ 4,8 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min ⚡ 6 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 95/100



Trafikk  
Lite trafikk 92/100

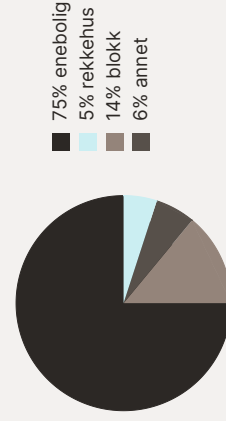


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 91/100

### Sport

Husøy Skole Aktivitetshall, ballspill	9 min ⚡ 0,7 km
Havneveien Balløkke Ballspill	14 min ⚡ 1,2 km
ENERGY Fitness Borgheim	8 min ⚡
EVO Nøtterøy	10 min ⚡

### Boligmasse

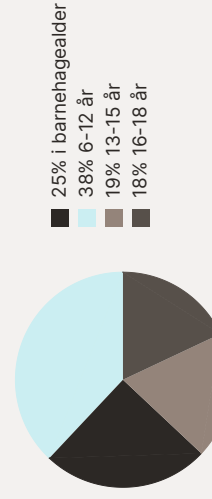


### Varer/Tjenester

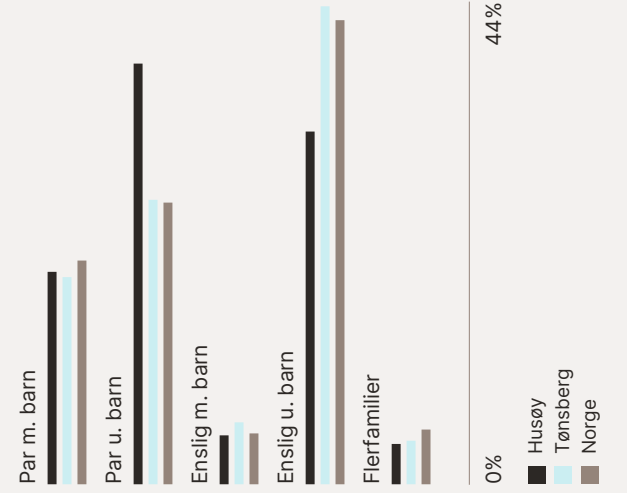
Bellevuesenteret  
9 min ⚡

Apotek 1 Teie torg  
9 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

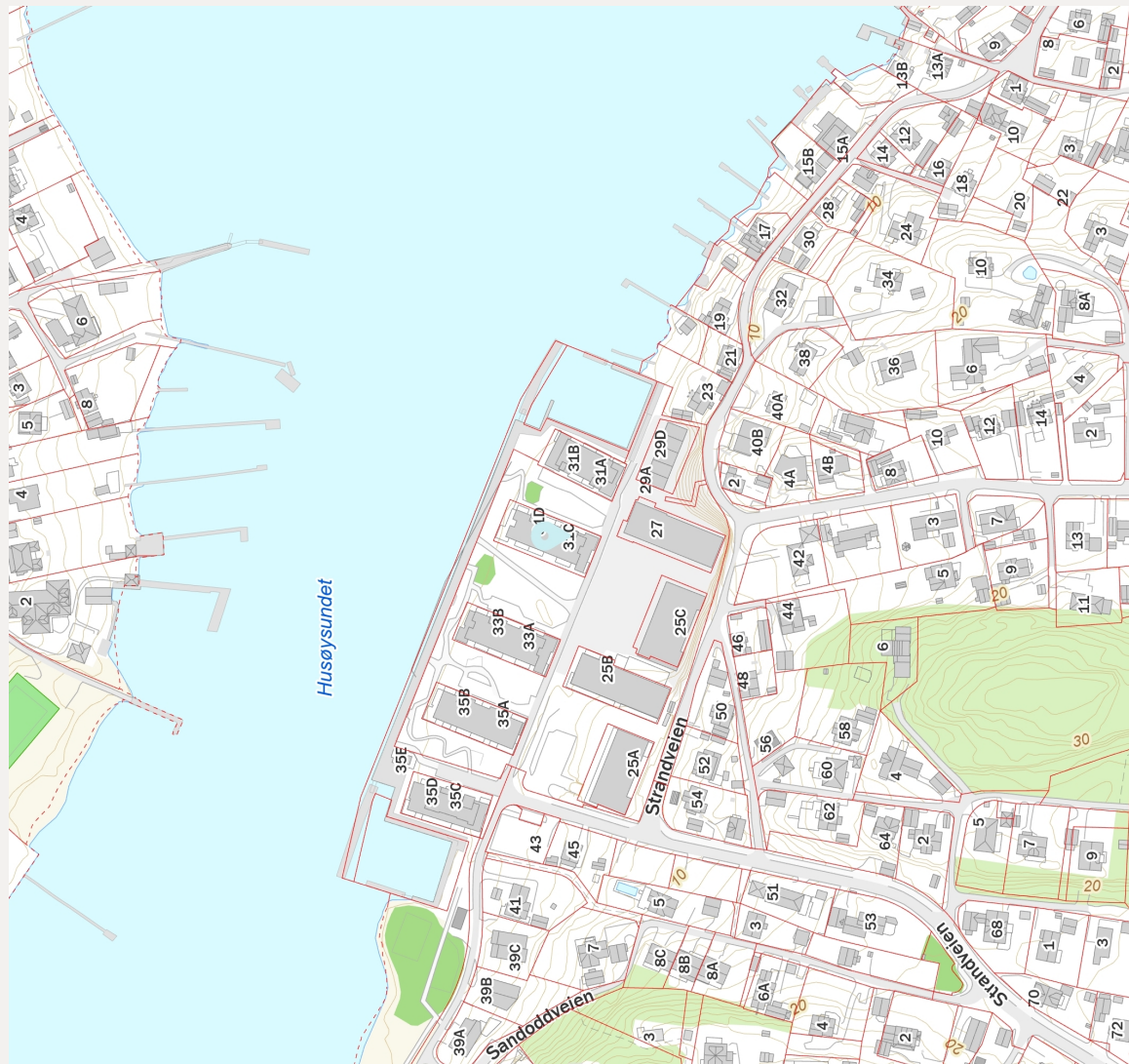
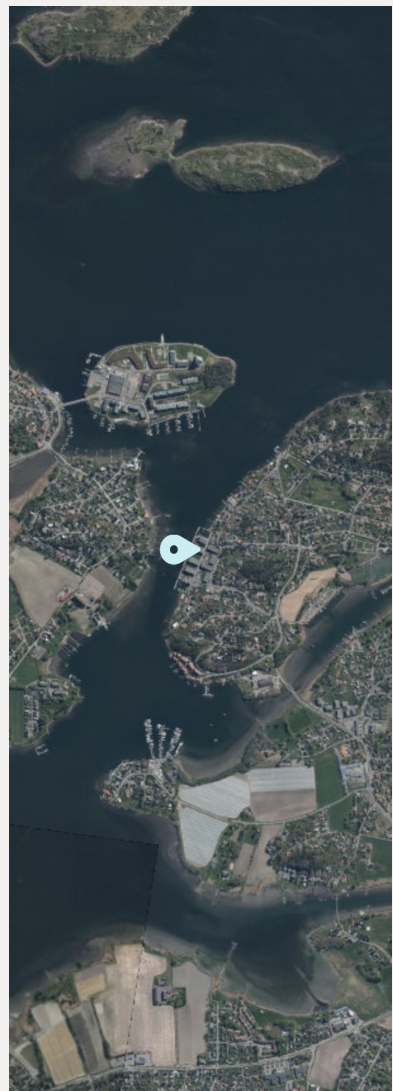


### Sivilstand

Sivilstand	Husøy	Tønsberg	Norge
Gift	45%	45%	33%
Ikke gift	41%	41%	54%
Separert	9%	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	5%	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

1. etasje med entré, stue/kjøkken, soverom, garderobe og bad.  
Parkeringsplass og bod i felles garasjekjeller.

BRA 56,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 51,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

TBA 8,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 56,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 51,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m<sup>2</sup>

1. etasje:

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og garderobe.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.

TBA: 8 m<sup>2</sup>.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 09.04.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Uteområde

Leiligheten har en fantastisk uteplass med direkte utgang fra stuen, som oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her kan du nyte gode solforhold og en nydelig utsikt mot sjøen – perfekt for rolige morgener og hyggelige kvelder.

Området rundt Husøy Havn byr på unike rekreasjonsmuligheter med strand, volleyballbane, grillområder og lekeplass like i nærheten.

Den populære kyststien slynger seg langs vannet og gir flotte turmuligheter året rundt. Her ligger alt til rette for en aktiv og sosial livsstil i maritime omgivelser.

## Adkomst

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

## Parkering

Det medfølger én parkeringsplass med el-billader.

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

## Byggemåte

Leilighet i god stand både utvendig og innvendig.

Leiligheten har hele og pene overflater og fremstår som tilnærmet ny med med kun normal slitasje.

## Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning Bygningen har malt hovedytterdør. foldebalkongdør i aluminium Terrasse med tregulv utenfor stuen.

## Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betongelement og plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører. Glassdør mellom entre og stue.

## Våtrom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Kjøkken

Kjøkkenet av typen HTH har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Boligen har vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, entre og soverom. Elektrisk anlegg fra byggeår.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 29.04.2026.

## Tomt

Denne tomten er felleseiet - 1821,00 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 08.12.2020. 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 i stue/kjøkken, entré og bod, samt elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter: B

Energiforbruk foregående år var 3 100 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 650 000,-

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

91 250,00,- (Dokumentavgift)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 752 290,- 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. 2 395,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, vannbåren varme, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Det faktureres i tillegg kr. 260,- for parkeringsplass.

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. 11 122,- 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 og innboforsikring kommer i tillegg.  
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 6 117,- pr. 31.12.2025.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 914 635,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 3 658 538,00.  
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 Husøy Havn B, Orgnr: 925 549 711  
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Styreleder i sameiet er Kjersti Waage Fjærestad.

Sameiet består av 42 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 25/1723.

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 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 88 473,-.
- Det er vedtatt at Sameiet B bytter TV/Bredbånd leverandør fra Telenor/T-We til Viken Fiber/Altibox.
- Egne retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn ble vedtatt.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisnr. 3134148.

### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 1 699 452,-  
Driftskostnader kr. 1 700 081,-  
Årsresultat kr. 12 174,-

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

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger egne vedtekter for parkeringssameiet.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a. innsiden av terrasser, samt vasking av rekkverk. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.

Se sameiets husordensregler for utfyllende informasjon om regler vedr. markiser, sol- og vindskjerming.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, gatetun, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg samt ras- og skredfare med plannavn "Husøy havn", vedtatt 22.05.2013 med planID 20090014. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, annen fare, byggegrense, ras- og skredfare samt veg - nåværende.

Relaterte planer:

- Industriområde ved Husøysund, vedtatt 22.08.2019 med planID 05130

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

### Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeneinnkreving 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:

Jordskifte, tinglyst 16.07.1997, dagboknr. 9499, gjelder: Grensegangssak.  
Erklæring/avtale, tinglyst 15.03.2018, dagboknr. 546272, gjelder: Rettighetshaver er Lede. Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg.  
Erklæring/avtale, tinglyst 11.09.2020, dagboknr. 3008980, gjelder: Bestemmelse om drift og vedlikehold av privat fellesareal og gassanlegg.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 17.09.2020, dagboknr. 3042462, gjelder: Rett for beboere innenfor planområde BL6 til gangadkomst over fellesareal i Sameiet Husøy Havn B og over GBNR. 159/499 snr. 161 frem til parkeringsanlegg.

Seksjonering/bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 23.06.2020, dagboknr. 2635484, gjelder: Rett for GBNR. 159/526, snr. 1-25 til gangadkomst over GBNR. 159/499, snr. 160. Rett for GBNR. 159/526, snr. 26-42 til gangadkomst over GBNR. 159/499, snr. 161. Rett til gangadkomst for GBNR. 159/526 over fellesareal på GBNR. 159/499 og for GBNR. 159/526 snr. 18 over fellesareal på GBNR. 159/499 samt over GBNR. 159/499 snr. 129.

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.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

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

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken og plassbygd plantekasse på veranda.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Garderobeskap i walk-in og taklampe soverom.

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

#### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

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

#### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

#### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise 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. Sameiet har vedtatt at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

#### **Lov om avhending av fast eigeendom (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 Aleksandra Gulbrandsen.

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

Eiendommens adresse er Strandveien 31C.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 159, bnr. 526, snr. 2 i Tønsberg.

Sameiebrøk: 25/1723.

Vårt oppdragsnummer er 28260107.

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

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.

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

#### **Dato**

30.04.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Strandveien 31C, 3132 HUSØYSUND

26 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Strandveien 31C	Strandveien 31C	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodd fulltid i boligen siden august 2024

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

Vet ikke

### Informasjon om selger

Selger

Gulbeanden, Aleksandra

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Rør**

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

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

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

**Ventilasjon og oppvarming**

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

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

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

**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Sopp og skadedyr**

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

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

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Planer og godkjenninger**

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

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

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, bybel eller lignende?  
 Ja  Nei

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

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

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

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

**Andre opplysninger**

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

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

**Boligselgerforsikring**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 4



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 15354543**

## Egenerklæringskjema

Name **Aleksandra Gulbrandsen** Date **2026-03-26**

Identification  **Aleksandra Gulbrandsen**

Side 5



# Tilstandsrapport

Strandveien 31 C, 3132 HUSØYSUND  
TØNSBERG kommune  
gnr. 159, bnr. 526, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 Rapportdato: 29.04.2026 Oppdragsnr.: 22008-1398 Eiendomsverdi ref nr: TW7726

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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.

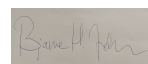


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

## Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 22008-1398

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 2 av 19

Strandveien 31 C, 3132 HUSØYSUND  
Gnr 159 - Bnr 526  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## 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 bygningsens 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 fuktst.

## 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 forberedt.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1398

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 3 av 19

Strandveien 31 C, 3132 HUSØYSUND  
Gnr 159 - Bnr 526  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE 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 erfarings tall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Oppdragsnr.: 22008-1398

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 4 av 19



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i god stand både utvendig og innvendig. Leiligheten har hele og pene overflater og fremstår som tilnærmet ny med kun normal slitasje.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning  
Bygningen har malt hovedytterdør, foldebalkongdør i aluminium  
Terrasse med tregulv utover stuen.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malt betongelement og plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører. Glassdør mellom entre og stue.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet av typen HTH har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Boligen har vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, entre og soverom  
Elektrisk anlegg fra byggeår.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet

##### Boligbygg med flere boenheter

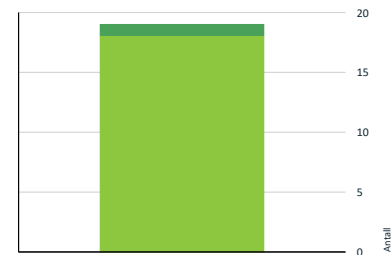
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2020

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### UTVENDIG

##### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning

##### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, foldebalkongdør i aluminium

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

#### Beskrivelse

Terrasse med tregulv utover stuen.

#### INNVENDIG

##### Overflater

#### Beskrivelse

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

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

##### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører. Glassdør mellom entre og stue.



## Tilstandsrapport



#### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer.

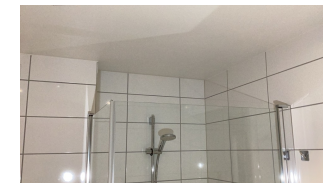


#### ETASJE > BAD

##### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



#### ETASJE > BAD

##### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



## Tilstandsrapport

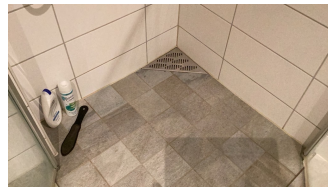


### ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



### ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet av typen HTH har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

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



## Tilstandsrapport



#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### TO 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, entre og soverom



#### Elektrisk anlegg

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

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



## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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.

2020

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?

Nei

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, branntilfeller 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

##### Inntak og sikringsskap

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

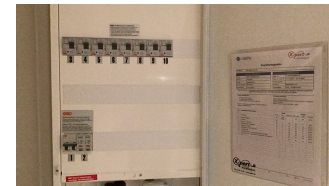
Nei

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

Ja

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

Nei





## 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

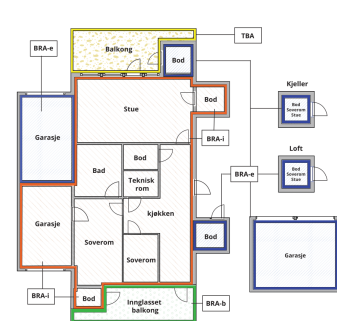
### Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(n)e
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(n)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 boenhete(n)e

Terrasse- og balkongareal (TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e

Gulvareal (GUA)

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

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Eiendommens markedsverdi opplyses i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51	5		56	8
SUM	51	5			8
SUM BRA	56				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, garderobe, stue/kjøkken	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

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	0



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Aleksandra Gulbrandsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	526		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Strandveien 31 C

**Hjemmelshaver**  
Gulbrandsen Aleksandra

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet i 1. etasje i boligblokk på Husøysund

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. asfalt, beplantning, plen, treterrasser,

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 sokkeleatasje) 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 branttekniske 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.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1398

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 18 av 19



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

- 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 eler 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 eiereksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

Iverdi AS, bygningssakkyndig og 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/?W7726>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 22008-1398

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 19 av 19



26.03.2026 15:47:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		Matrikkelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningslinje
	Fasadelinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkkant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålsgrense
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Måle- og avstandslinje		Bestemmelsesområde
	Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag		Gårdsplass
	Angitte bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Kjøreveg		Gatetun
	Kai		Turveg		Park
	Farleder		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Høydekurve				

26.03.2026 15:47:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HUSØY HAVN. PlanID 0704 20090014.

### § 1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for transformasjon av Husøy Verk til et attraktivt boligområde kombinert med service og næringsvirksomhet. Husøy Havn skal utformes med identitet og kvalitet, og gjennom form, materialbruk og innhold skal området utvikles til et godt bosted. Bebyggelsen skal ha en miljøprofil med vekt på lavt energiforbruk, grønne fellesarealer, miljøvennlig materialvalg og produksjon.

Området tillates bygd ut med inntil 204 boenheter.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelsene er en del av detaljregulering sist datert 15.04.13, jfr. plan- og bygningslovens § 12-2. Innenfor planens avgrensning er arealet i henhold til pbl. §§ 12 – 5, 12 – 6 og 12 - 7 regulert til:

#### § 2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B5)  
Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BL2 – BL6)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1 og SA2)

Lekeplass

Gårdsplass (GP1 – GP5)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (AB1 - AB3):

Bolig, gårdsplass og parkering (AB1 og AB2)

Bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning (AB3)

#### § 2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjørevei (KV1 – KV4)

Fortau

Gatetun (GTT1 og GTT2)

Annen veigrunn – tekniske anlegg

Kai (Kai1 og Kai2)

Parkeringsplasser (PP1 og PP2)

#### § 2.3 Grønnstruktur

Friområde (F1 og F2)

Turvei (TV)

Park (P1 – P3)

#### § 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Farleder

Badeområde

#### § 2.5 Hensynssoner

Sikringsone – Frisikt (H410)

Faresone - Ras og skredfare (H310)

Bevaring kulturmiljø (H570)

#### § 2.6 Andre juridiske flater

Bestemmelsesområde – parkeringskjeller (#1)

Tønsberg kommune

Side 1

Reguleringsbestemmelser

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Universell utforming

Det vises til TEK10 for nye krav til universell utforming. Bebyggelsen og tilhørende uteområder, herunder friområder, skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

#### § 3.2 Sikkerhet for skips og småbåttrafikk

Kaifronten må dimensjoneres med tanke på å tåle påkjørsler fra skip. Utseilingen fra småbåthavnene må skje parallelt med farleden. Det må etableres ferjekai for ferje som krysser sundet og passasjerferje. Det tillates ikke utendørs belysning som kan blende skip eller skape faremomenter ved navigering.

For å ivareta sikkerheten for skips- og småbåttrafikken skal rammesøknaden forelegges Havnevesenet for uttalelse.

#### § 3.3 Automatisk fredet kulturminne

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 framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

#### § 3.4 Tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Gater, torg m.m. skal navngis med utgangspunkt i Husøy verks historie.

For utforming av ny bebyggelse med fasade mot Strandveien (AB1, AB2 og BL6) skal det legges spesiell vekt på omkringliggende verneverdig bebyggelse. Det skal utarbeides en arkitektonisk vurdering vedlagt rammesøknaden.

Fasader mot sjøen skal ha et avdempet uttrykk, og utkraging av fasader tillates ikke utover balkonger i henhold til senere bestemmelser.

#### § 3.5 Siktlinjer, bygnings plassering og nedtrapping

Viktige siktlinjer mellom Strandveien og Husøysund er vist på illustrasjon i snitt og siktlinjer 30.03.2012. Illustrasjonen er juridisk bindende. Ivarretakelse av siktlinjene skal dokumenteres ved rammesøknad.

Snitt vist på illustrasjon i snitt og siktlinjer 30.03.2012 er juridisk bindende og viser prinsipper for følgende: byggehøyder, nedtrapping av bebyggelsen, og oppdeling av bygningsvolum. Endelig utforming fastsettes i rammesøknaden.

#### § 3.6 Kommunalteknikk

Tilpasning til eksisterende kommunalteknikk (tilknytning og tilrettelegging) skal bekostes av utbygger. Endelig løsning for brannvannsløsning må være godkjent av riktig myndighet. Hvis slik løsning ikke godkjennes, må det kommunale nettet oppgraderes slik at tilstrekkelig vannmengde og vanntrykk er oppnådd.

Dersom det blir behov for sprinkleranlegg kreves det vannmengdeprøve. Hydrofonanlegg bør vurderes. Kapasitet og trykk må vurderes spesielt og Bydrift må kontaktes på forhånd. Pumpestasjon ved ferjeleiet og Ferjeveien må oppgraderes. Gammelt privat avløpsnett/stikkledningsnett i planområdet må saneres.

Tønsberg kommune

Side 2

Reguleringsbestemmelser

---

Kommunale avløp og fellesledninger må legges om ved konflikt med byggegrop. Avløp skal ledes til pumpestasjon ved fergeleiet, eller iht § 6.2.

Overflatevann skal ledes til sjøen.

Det skal utarbeides godkjent kommunalteknisk avtale. Den kommunaltekniske avtalen skal utover å dokumentere ivaretagelse og innfrielse av ovennevnte forhold også detaljere krav til materialer, konstruktive løsninger med mer for de områder som skal overtas av kommunen.

#### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - fellesbestemmelser

##### § 4.1 Støy

Kravene til støynivå, jfr. retningslinje T-1442 og NS 8175 skal være oppfylt.

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning for eksisterende og nye boliger langs Strandveien skal det iverksettes tiltak. Ved søknad om rammetilatelase må det fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i T – 1442 kapittel 4.

##### § 4.2 Parkering

For blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres maksimum 300 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg/parkeringsplass. Det skal etableres minimum med parkeringsplasser i henhold til følgende fordeling:

2 – roms	1,0 p - plass pr. leilighet.
3 – roms mindre enn 80 m2	1,1 p - plass pr. leilighet.
3 – roms større enn 80 m2	1,3 p - plass pr. leilighet.
4 – roms mindre enn 95 m2	1,8 p - plass pr. leilighet.
4 – roms større enn 95 m2	2,0 p - plass pr. leilighet.
5 – roms og større	2,0 p - plass pr. leilighet.

Parkering for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal etableres i felles parkeringsanlegg/parkeringsplass. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflytningshemmede.

For frittliggende boligbebyggelse skal det etableres minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det skal etableres minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. bolig.

For blokkbebyggelse innenfor AB1 og AB2 skal det etableres minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert 20 p – plasser for gjester innenfor område PP2. Minst 10% av parkeringsplassene skal ha lademulighet for elbil.

##### § 4.3 Uteareal for lek og opphold

Kravet til uteareal er 75 m2 pr. boenhet for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, og 150 m2 pr. boenhet for frittliggende boligbebyggelse.

Arealkravet dekkes av en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse), felles arealer (gangveier, fellesplasser) og/eller offentlige friområder. I kravet medregnes areal innenfor gårds plass (GP1 – GP5), friområde (F1, F2), park (P1 – P3), gårds plass

---

Tønsberg kommune

Side 3

Reguleringsbestemmelser

---

innenfor AB1 og AB2 og Kai1 (del av kyststien). For blokkbebyggelsen kan maks. 10 m2 av kravet til uteareal pr. boenhet dekkes på privat balkong eller terrasse.

I tilknytning til blokkbebyggelsen skal det i gårdsrommene anlegges felles lekeplasser i henhold til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Innenfor regulert friområde (F1, F2) skal det tilrettelegges for ballspill og andre arealkrevende aktiviteter. Tilkjøpte masser og jord til leke- og uteoppholdsarealene må tilfredsstillende SFT sine reviderte normverdier for alle stoffer.

Utearealer skal utformes slik at det skapes gode klimatiske rom som også skal fungere som møteplass for forskjellige aldersgrupper.

##### § 4.4 Laveste gulvnivå

Innvendig gulvnivå og vannlås skal ikke ligge lavere enn kote + 2,7.

#### § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### § 5.1 BOLIGBEBYGGELSE – Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B5)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

B1 Maks. bebygd areal (BYA) = 25 %. Maks. mønehøyde 8 meter fra gjennomsnitt ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak.

B2 Maks. bebygd areal (BYA) = 25 %. Maks. mønehøyde kote + 11 (A) og kote + 13 (B). Bebyggelsen skal ha saltak. Rammesøknad må være vedlagt situasjonsplan for hele feltet.

B3 Maks. bebygd areal (BYA) = 25 %. Maks. mønehøyde 8 meter fra gjennomsnitt ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak. Eksisterende bygninger kan vurderes gjenoppbygd og mindre tiltak kan vurderes i hvert enkelt tilfelle basert på eksisterende situasjon.

B4 Maks. bebygd areal (BYA) = 25%. Maks. mønehøyde kote +13 (A) og kote + 17 (B). Bebyggelsen skal ha saltak.

B5 Bygningene omfattes av bevaring av kulturmiljø jfr. § 8.1. Eventuell biloppstillingsplass i henhold til regulert avkjørsel kan ikke tillates hvis oppfylling, skjæring eller andre nødvendige tilpasninger strider mot eiendommens bevaringshensyn.

##### § 5.2 BOLIGBEBYGGELSE – Blokkbebyggelse (BL2, BL3, BL4 og BL5)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

BL2, BL3, BL4 og BL5 Samlet maks. bruksareal bolig = 9650 m2 BRA. Maks. byggehøyde cote + 15 meter.

Maks byggehøyde og byggegrense fremkommer av plankartet. Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrensen.

Balkonger kan krage ut inntil 2,5 meter utenfor vegglivet. Mot sjøen kan balkonger krage ut til formålsgrensen. Over gatetun og torg kan balkonger krage ut til viste byggegrenser.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.

---

Tønsberg kommune

Side 4

Reguleringsbestemmelser

##### § 5.3 BOLIGBEBYGGELSE – Blokkbebyggelse (BL6)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

BL6 Maks. bruksareal bolig = 820 m2 BRA. Maks. byggehøyde cote + 12 meter.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder. Mot B5 skal det etableres beplantning.

##### § 5.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL:

###### Bolig, gårds plass og parkering (AB1)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

Maks. bruksareal bolig 4200 m2 BRA.

Maks. bruksareal parkeringsplan (1. etasje) inkludert boder og tekniske rom 2100 m2 (BRA).

Maks. byggehøyde cote + 15 slik det er vist på plankartet. Maks. bygghøyde for indre gårdsrom (tun) cote + 6 meter.

Maks byggehøyde og byggegrense fremkommer av plankartet. Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrense. Balkonger kan krage ut inntil 2,5 meter utenfor vegglivet.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.

Oppgitt bruksareal omfatter også areal som ligger under park (P1).

##### § 5.5 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL: bolig, gårds plass og parkering (AB2)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

Maks. bruksareal bolig 4410 m2 BRA.

Maks. bruksareal parkeringsplan (1. etasje) inkludert boder og tekniske rom 1700 m2 (BRA).

Maks. byggehøyde cote + 15 slik det er vist på plankartet. Maks. bygghøyde for indre gårdsrom (tun) cote + 6 meter.

Maks byggehøyde og byggegrense fremkommer av plankartet. Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrense. Balkonger kan krage ut inntil 2,5 meter utenfor vegglivet. Over gatetun kan balkonger krage ut til viste byggegrenser.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.

##### § 5.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL: bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning (AB3)

Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

Maks. bruksareal bolig = 1850 m2 BRA. Maks. byggehøyde cote + 15 meter.

---

Tønsberg kommune

Side 5

Reguleringsbestemmelser

---

I 1. etasje tillates inntil 150 m2 (BRA) næring (forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning). Innenfor AB3 skal det etableres vaktrom for betjening av ferje som krysser sundet.

Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrense.

Balkonger kan krage ut inntil 2,5 meter utenfor vegglivet. Mot sjøen kan balkonger krage ut til formålsgrensen. Over gatetun og torg kan balkonger krage ut til viste byggegrenser.

Takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates med høyde inntil 1,5 meter over maksimale byggehøyder.

##### § 5.7 Gårds plass (GP5)

Gårds plass (GP5) skal opparbeides slik at det gis skjerming mellom kyststi (Kai1) og leilighetene i BL2 – BL4. Arealet skal utformes slik at det henvender seg mot Kai1.

##### § 5.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1 - SA2)

Områdene kan tilrettelegges som private småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

Det skal tinglyses heftelser på småbåthavn SA1 og SA2 om at båtplasser kun kan eies av/leies ut til hjemmelshavere til Husøy Havn (gbnr. 159/328). Inntil 25 % av plassene kan eies av/leies ut til andre enn hjemmelshavere til Husøy Havn. Et mindre antall båtplasser bør avsettes til gjesteplasser.

Innenfor område SA1 skal det tilrettelegges for båtplasser til erstatning for de som må innløses i forbindelse med utbyggingen (gbnr. 159/30, gbnr. 159/37, gbnr. 159/377, gbnr. 159/20,34 og gbnr. 159/206).

Det skal tinglyses heftelser på småbåthavn SA1 og SA2, som gir kommunen nødvendig atkomst for drift og vedlikehold av kai 1 (del av offentlig kyststi).

##### § 5.9 Gårds plass (GP1 – GP5)

Gårds plass GP1 – GP5 skal være private (felles).

##### § 5.10 Lekeplass

Lekeplass skal være offentlig.

#### § 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### § 6.1 Offentlig formål

Følgende arealer skal være offentlige:  
Kjørevei 1 og 2 (KV1 og KV2)  
Fortau  
Gatetun 2 (GTT2)  
Annen veigrunn - teknisk anlegg  
Kai 1  
Parkeringsplasser (PP1)

##### § 6.2 Gatetun 2 (o. GTT2)

Innenfor regulert gatetun ligger eksisterende pumpestasjon (AP20). Plassering av pumpestasjonen med nødvendig areal for drift og vedlikehold må fremgå av utomhusplanen.

---

Tønsberg kommune

Side 6

Reguleringsbestemmelser

### § 6.3 Kai 1

Kai 1 skal tilrettelegges som del av kyststien. Det tillates nødvendige forankringer av brygger, fortøyningsfester og utriggere i forbindelse med småbåthavn SA1 og SA2. Det skal opparbeides og tilrettelegges for trygg, enkel og universelt utformet utsetningspunkt for umotoriserte båter og brett i innhakk mellom SA1 og Kai1 nord for AB3.

### § 6.4 Private formål

Følgende arealer skal være private:

- Gatetun 1 (f\_GTT1)
- Kai 2
- Kjørevei 3 og 4 (KV3 og KV4)
- Parkeringsplasser (PP2)

### § 6.5 Gatetun 1 (f\_GTT1)

Under gatetun 1 tillates etablert kulverter for å gi forbindelse fra parkeringsanlegg under AB1 og AB 2 til boligblokkene. Det skal sikres og vedlikeholdes for allmenn tilgang over gatetunet slik at det skapes en sammenhengende kyststi mellom Turveg (TV) og Kai 1.

### § 6.6 Parkeringsplasser (f\_PP2)

Innenfor formålet skal det etableres minimum 20 parkeringsplasser for gjester på terreng. Parkeringsplassen (f\_PP2) skal være privat (felles) for BL2 – BL6 og AB1 – AB3. Utformingen av området skal fremgå av utomhusplanen.

## § 7 GRØNNSTRUKTUR

### § 7.1 Friområde (F1, F2)

F1 og F2 inngår i arealkravet jfr. § 4.3 og skal tilrettelegges for ballspill og som nærekepplass og badeområde. Innenfor F1 tillates etablert serviceanlegg med dusj m.v. (badehus), med maksimalt bruksareal 25 m2 (BRA). Friområdene skal være offentlig.

### § 7.2 Turvei (TV)

Turvei (TV) skal være offentlig. Turveien skal tilrettelegges som del av kyststien.

### § 7.3 Park (P1 – P3)

P1 og P3 inngår arealkravet jfr. § 4.3 og skal tilrettelegges for uteopphold og som gangforbindelse mellom Strandveien og regulert gatetun 1 og 2. P1 - P3 skal være privat (fellesareal).

Areal under P1 kan bebygges og inngår i AB1 (jfr. § 5.4).

## § 8 HENSYNSSONER

### § 8.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Eksisterende bygninger innenfor området kan ikke rives. Ved reoperasjon og modernisering av bygningene, skal de utvendig oppgraderes og bevares i, eventuelt tilbakeføres til, sin opprinnelige stil i henhold til "Byggeskikkveileder Husøysund september 2001". Innvendig kan bygningene oppgraderes etter moderne funksjonskrav, dog slik at opprinnelige hovedvegger/bærevegger blir minst mulig berørt.

Ved eventuell brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil, for å videreføre den funksjon bygningen har som en del av et gateløp/gaterom.

### § 8.2 Sikringszone - frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan. Oppstammede trær tillates.

### § 8.3 Faresone - ras- og skredfare (H310)

Område H310\_28 er kartlagt kvikkleiresone med faregrad "lav". I område H310\_29 er sikkerheten mot mulige utglidninger lokalt i sjøkanten for dagens terreng lav. Arbeidene knyttet til planering, oppfylling og fundamentering av nye bygg må prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og med utvidet kontroll og oppfølging i anleggsfasen.

## § 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Arealene skal være offentlige.

### § 9.1 Farled

Innenfor område avsatt til farled (offentlig) er det ikke tillatt med permanent fortøyning. Fortøyning av båter utover ferge drift tillates ikke på kaiens sjøsido. Eksisterende trebrygger som inngår i planen kan restaureres/istandsettes, men tillates ikke utvidet. Fortøyning av båter utover lokal ferge drift tillates ikke.

### § 9.2 Badeområde

Området skal tilrettelegges som offentlig badeområde. Badeområdet skal avgrenses mot farleden med bøyer.

Badevannskvaliteten skal være utredet etter anbefalingene i Folkehelsas veiledning "Vannkvalitetsnormer for friluftsbad".

## § 10 ANDRE JURIDISKE FLATER

### § 10.1 Bestemmelsesområde – parkeringskjeller (#1)

Parkeringskjeller omfatter også boder og tekniske rom. Maks. bruksareal (BRA) = 6000 m2.

## § 11 RAMMESØKNAD

Følgende skal være vedlagt søknad om rammetillatelse:

- Tiltaksplaner i henhold til Forurensningsforskriftens kapittel 2.
- Beskrivelse av nødvendige tiltak for stabilisering og fundamentering av bygg og uteområder.
- Detaljtegninger for de offentlige trafikkarealene.
- Utomhusplan.
- Plan for lokal overvannshåndtering.
- Dokumentasjon på kvaliteten for alle stoffer for tilkjørte masser og jord til leke- og uteoppholdsarealene i henhold til KLIF sine reviderte normverdier.
- Redegjørelse for trafikksikkerheten i Strandveien i byggeperioden.
- Signerte avtaler som dokumenterer at tiltakshaver har ervervet areal som er regulert til offentlig formål.

- Godkjent kommunalteknisk avtale i henhold til § 3.6.

Utomhusplanen må vise utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, varelevering, parkering, beplantning, siktilinjer, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering m.v. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, i henhold til Rundskriv T-5/99B.

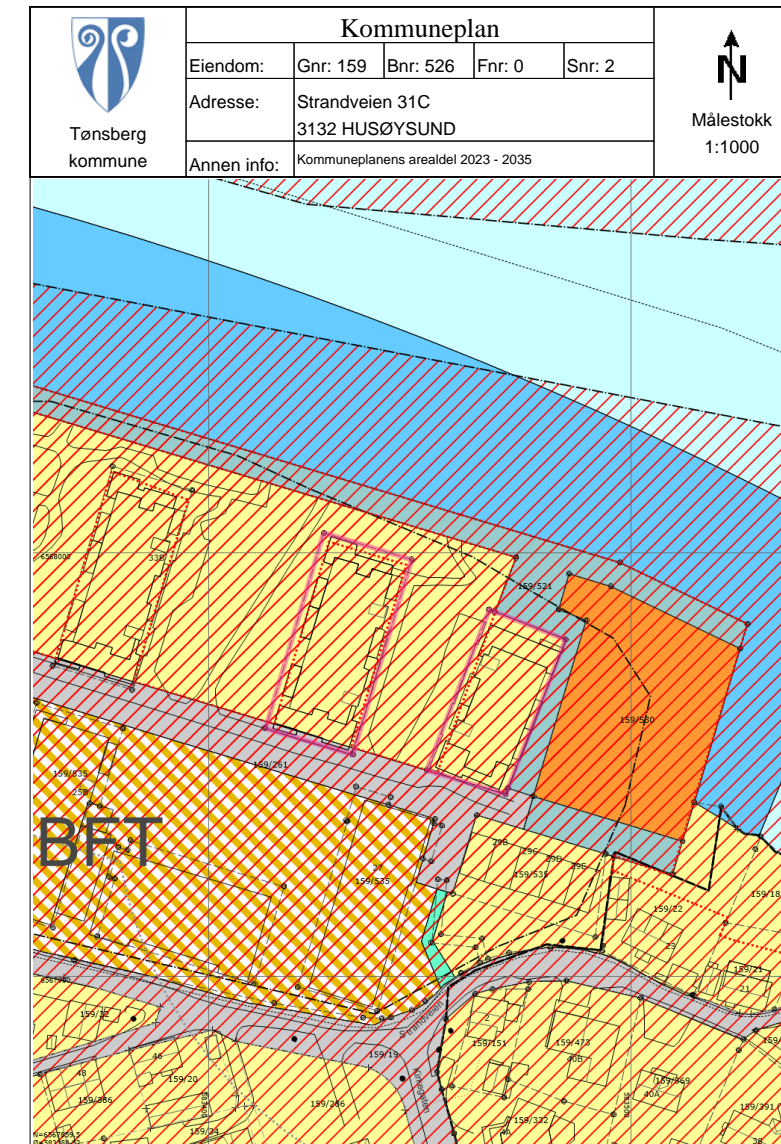
## § 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for driften av en eventuell lokal ferge i hele byggeperioden, og det må tilrettelegges for eventuelle midlertidige løsninger for fremføring av kyststien.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av Strandveien med tilhørende fortau være gjennomført, og tinglyst overskjøting av vegarealene til kommunen skal dokumenteres.
- Før det gis igangsettingstillatelse må offentlig friområde 1 og 2 med tilhørende badeområde og småbåtanlegg SA2 være etablert.
- Før det gis igangsettingstillatelse må eventuelle støyskjermingstiltak jfr. støyrapport datert 13.11.12 være gjennomført for eksisterende boliger i Strandveien.
- Før det gis igangsettingstillatelse må eksisterende bebyggelse innenfor felt BL3, BL4 og AB1 rives.
- Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 50 boenheter totalt i feltene BL2 - BL6 og AB1- AB3, før rundkjøring i Ekeneskrysset i Nøtterøy kommune må være ferdigstilt.
- Rekkefølgebestemmelsen gjelder ikke fritliggende småhusbebyggelse i B1 - B5.
- Før det gis igangsettingstillatelse for AB1 og AB2 skal privat (felles) parkeringsplass (f\_PP2) være etablert.

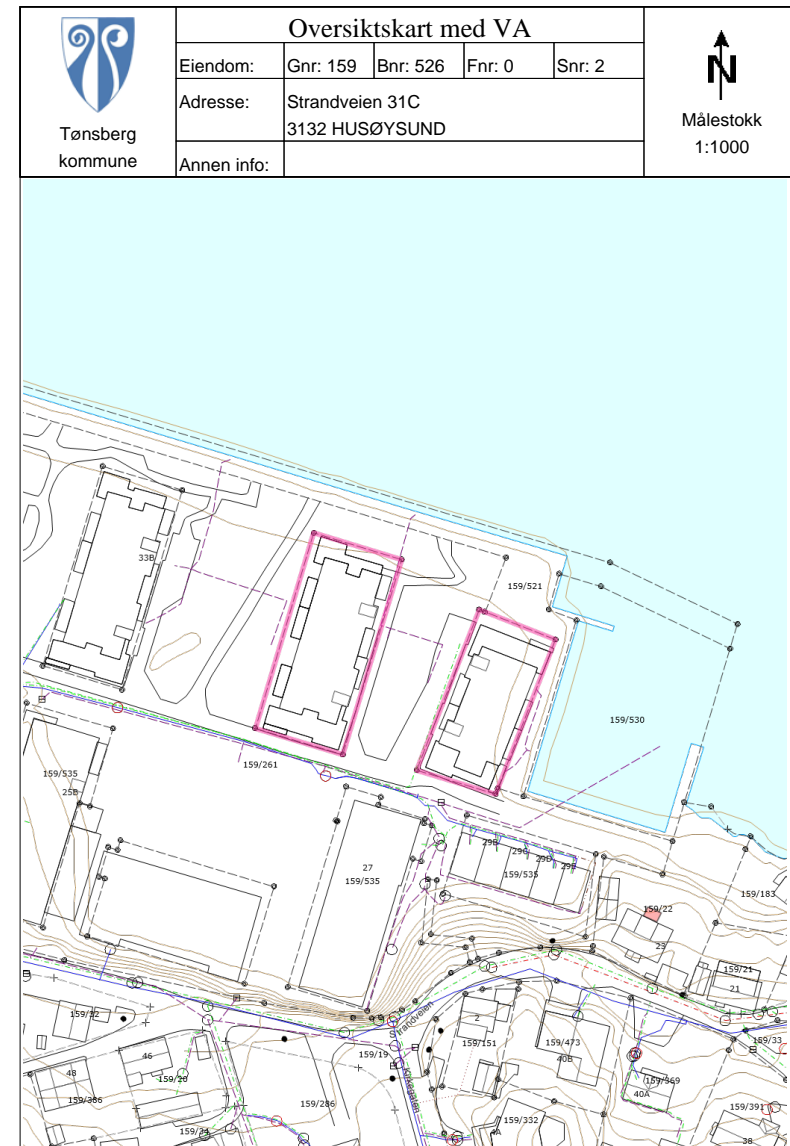
Vedtatt i Tønsberg bystyre  
den 22.05.13, sak: 044/13

Rita Regbo  
By- og arealplansjef

Endring vedtatt i UBA i møte 30.08.2019.  
Endring vedtatt av utvalg for plan- og bygg i møte 28.02.2020  
(sak 039/20).



Tegnforklaring					
	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningslinje		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Farled - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Annen fare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
	Veg - Nåværende		Havn - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Farled - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve



Tegnforklaring					
	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Avløp felles
	Drensledning		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningslinje
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve		Havflate



Saksbehandler: Per Olaf Skar  
Direkte telefon: 941 75 625

JpID: 20/145724  
Vedtaksdato: 08.12.2020  
Vedtaksnummer: 1628/20

Spir Arkitekter AS  
Postboks 18  
3119 TØNSBERG



**Husøy havn, byggetrinn 2 - 159/501 og 159/526 - Strandveien 31 A,B,C og D og Strandveien 33 A og B - 3 boligblokker, p-kjeller, gatetun, gårdsplasser, småbåthavn og kyststi - Ferdigattest**

**Søker:** Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG  
**Tiltakshaver:** Husøy Havn AS, Postboks 4538 Nydalen, 0404 OSLO

Gårdsnr.	Bruksnr.
159	501

**Bygningsnummer:** 300679805 – Strandveien 31 A og B – 17 bruksenheter – Hus 5  
300679786 – Strandveien 31 C og D – 25 bruksenheter – Hus 4  
300679763 – Strandveien 33 A og B – 25 bruksenheter – Hus 3  
300684985 – Parkeringskjeller uten bruksenheter på gbnr 159/526

I tillegg omfatter ferdigattesten alle utvendige tiltak uten bygningsnummer som fremgår av rammetiltatelse datert 01.09.2017 – saksnummer 169/17 – Arkivsak 17/10644 (Tønsberg kommune, historisk arkiv).

**Bygningstype:** Bolig – Blokkbebyggelse – Parkeringskjeller og utvendige anlegg  
**Tiltakstype:** Nybygg  
**Arkivsaknummer:** 20/17320  
**Vedtaksnummer:**

Rammetill.	01.09.2017 – 169/17
IG1	06.09.2018 – 573/18
IG2	19.11.2018 – 874/18
IG3	08.01.2019 – 017/19
IG4	04.02.2019 – 117/19
IG5	08.04.2019 – 386/19
Midl.br.till hus 3	30.09.2019 – 900/19
IG6	30.09.2019 – 904/19
IG7	11.06.2020 – 775/20
Midl.br.till. hus 5	11.09.2020 – 1145/20

20/17286

**Søknad om seksjonering**

*BJNA*

**Tinglysingsrekvisenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.  
Kommunens navn: Tønsberg  
Kommunens adresse: [redacted]  
Kontaktperson: BJNA

**1. Opplysninger om innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (Hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fulmakt fra hjemmelshaveren(e).  
Navn: Advokat Paal Thoresen, Tenden Advokatfirma ANS  
Fødselsnr./Org.nr.: 959704996  
E-postadresse: pet@tendenadvokat.no  
Adresse: Postboks 423  
Postnummer: 3101  
Poststed: Tønsberg  
Telefonnummer: 90727991

**2. Opplysninger om eiendommen**  
Kommunen: 3803  
Kommunens navn: Tønsberg  
Gårdsnr.: 159  
Bruksnr.: 526  
Festestr.: [redacted]

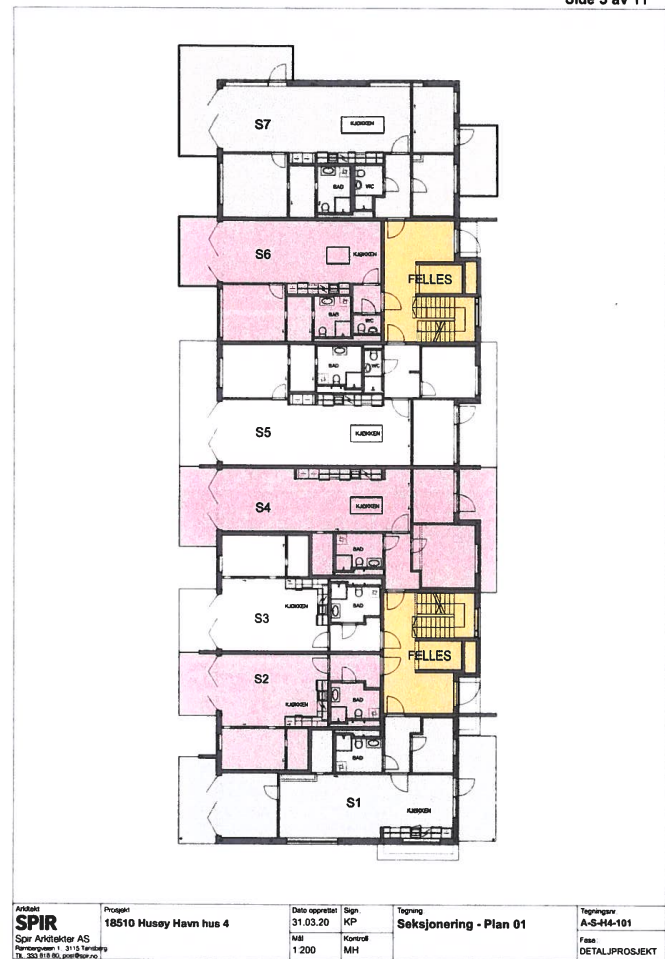
**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**  
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): 989878298  
Navn: Husøy Havn AS  
Eierandel (oppgis som brøk): 1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i flere enkelt seksjoner, må du forsette utfyllingen på søknads siste side.  
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks seksjoner, må du forsette utfyllingen på søknads siste side.

S.nr	Seksjonens formål			Sameiebrøk (eller)			Tilleggsareal						
	Sr	Br	Tilleggs-areal	Sr	Br	Tilleggs-areal	Sr	Br	Tilleggs-areal				
1	B	73		B	63		B	176		B	48		49
2	B	50		B	112		B	44		B	79		50
3	B	50		B	88		B	48		B	91		51
4	B	76		B	50		B	70		B	122		52
5	B	98		B	50		B	91		B	100		53
6	B	63		B	76		B	114		B	200		54
7	B	101		B	98		B	47		B			55
8	B	88		B	63		B	48		B			56
9	B	50		B	112		B	79		B			57
10	B	50		B	106		B	91		B			58
11	B	76		B	90		B	122		B			59
12	B	98		B	54		B	47		B			60
Sum tellere:		3446		Hemner:		3446							

Dato: 25/5-20  
Innsenderens underskrift: [Signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Arkitekt: SPIR	Prosjekt: 18510 Husøy Havn hus 4	Dato opprettet: 31.03.20	Sign: KP	Tegning: Seksjonering - Plan 01	Tegningsnr: A-8-HA-101
Sjef Arkitekt: AS		Mål: 1:200	Format: MH		Fase: DETALJPROSJEKT

**VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN B**

Vedtatt i stiftelsesmøte 10. august 2020, revidert og vedtatt i årsmøte 14 juni 2021 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

**1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE**

1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Havn B. Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer 526 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("Eiendommen").

1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23. juni 2020.

**2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

2.1 Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.

2.2 Sameiet består av 42 boligseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Seksjon 18 har bod i underetasje som tilleggsdel.

2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes areal (BRA).

2.4 Alle deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.

2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

2.6 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.7 Sameiet har et forholdsmessig ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres i fellesskap med andre eiendommer, sameier, borettslag eller beboere innenfor samme reguleringsområde. Dersom det etableres en velforening for beboerne i nrområdet, plikter seksjonseierne å være medlemmer av denne. Ved medlemskapet ivaretar seksjonseierne nevnte vedlikeholdsansvar, dersom dette ansvaret forvaltes av velforeningen. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål og medlemmenes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.

2.8 Dersom det etableres et sameie ("Realsameiet"), hvis formål er å eie og forvalte arealer som Sameiet disponerer i fellesskap med andre sameier, borettslag og beboere innenfor samme reguleringsområde som Eiendommen inngår i, skal Sameiet eie en forholdsmessig andel av Realsameiet, alternativt skal sameierne eie andeler i Realsameiet. Realsameiets styre vil i så fall ha ansvaret for drift og vedlikehold av Realsameiets eiendom. Nærmere bestemmelser om Realsameiets formål og eiernes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Realsameiet.

**3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER**

3.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

3.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

3.3 Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller nødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.4 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen.

**4 PARKERING OG BODER**

4.1 Sameiets bebyggelse er oppført oppå en anleggseiendom med matrikelnummer gbnr. 159/499 ("Anleggseiendommen"), inneholdende parkeringsanlegg, boder og tekniske rom/foringer. Anleggseiendommen er et eierseksjonssameiet ("Parkeringsameiet"). Sameiet forutsettes å være eier av seksjoner i Parkeringsameiet.

4.2 Sameiet eier et antall seksjoner i Parkeringsameiet som korresponderer med samlet antall parkeringsplasser som seksjonseiere har ervervet. Hver seksjonseier skal ha bruksrett til samme antall parkeringsplasser som seksjonseieren har ervervet bruksrett til. Den eierposisjon og de rettigheter i Parkeringsameiet som er knyttet til Sameiet eller boligseksjonene, forvaltes av Sameiets styre. Innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og boder blant seksjonseierne fastsettes av styret. Sameiets styre bestemmer hvordan tilgjengelig sykkelparkering for beboerne i Sameiet skal forvaltes.

4.3 Seksjonseierens bruksrett til parkeringsplasser eller boder i Parkeringsameiet kan kun overdras sammen med seksjonen retten er tilknyttet, eventuelt til andre seksjonseiere i Sameiet eller til andre seksjonseiere i Parkeringsameiet. Utleie av parkeringsplass eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere i Sameiet. Med styrets samtykke kan parkeringsplass og bod også leies ut til andre seksjonseiere i Parkeringsameiet.

4.4 Rammene for seksjonseierens mulighet til å etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider følger av eierseksjonsloven og vedtektene for Parkeringsameiet. Tilgjengelig kapasitet på elkraft til Anleggseiendommen kan påvirke både mulighet for etablering av ladepunkt, og faktisk effekt i hvert enkelt ladepunkt. Sameiet har gjennom Parkeringsameiet etablert felles infrastruktur for godkjent ladestasjon. Ansvaret for etablering, drift og vedlikehold av alt utstyr for den enkelte ladestasjon (lader, kabel mellom lader og fordelerskap, sikring/jordfeilvern) ligger hos den enkelte seksjonseier.

4.5 Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, plikter å etterkomme styrets pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en seksjonseier som har behov for slik parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseier som kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering. Bytteplikt

i henhold til dette punkt 4.5 gjelder også dersom Sameiet i kraft av Parkeringssameiets vedtekter eller eierseksjonsloven pålegges å bytte plass med beboer utenfor Sameiet.

4.6 Dersom en seksjonseier kan dokumentere et behov for tilrettelagt parkering som beskrevet i punkt 4.5, men ingen av de øvrige seksjonseierne disponerer slik plass som vedkommende kan kreve å bytte til seg, skal styret i samsvar med Parkeringssameiets vedtekter tilstrebe å bytte til seg en slik parkeringsplass.

4.7 Styret kan for øvrig endre fordelingen av boder og parkeringsplasser i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og endring ikke vil være i strid med vedtektene eller eierseksjonsloven.

## 5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten, i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet følger av disse vedtektene. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også tilvist bod utenfor egen bruksenhet.

5.2 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke fra vedlikeholdsplikt.

5.3 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, samt vasking av rekkverk. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.

5.4 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

5.5 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

5.7 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

5.8 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med støpt flate på terrassegulv inkludert for seksjonseier skjulte sluk og avløp, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger mm. Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører (herunder dører inn til bruksenhetene fra terrasse og fellesareal) er sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.

5.9 Sameiets ansvar for drift og vedlikehold av fellesanlegg omfatter også tekniske installasjoner som betjener parkeringsanlegget beliggende i anleggseiendommen gbnr. 159/499 i tillegg til Eiendommen. Det samme gjelder forbruk av energi til lys og varme med mer som har felles energimåler. Kostnader i henhold til dette punkt 5.9 utgjør felleskostnader som fordeles som regulert i punkt 6.6.

5.10 Sameiet holder ved like felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

5.11 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

5.12 Forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, unntatt vedlikehold av boder, besørges av Parkeringssameiets styre. Kostnadene fordeles mellom sameierne i Parkeringssameiet, i samsvar med vedtektene for Parkeringssameiet. Den del av disse kostnadene som faller på Sameiet Husøy Havn B, fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.8.

5.13 Inntil det eventuelt er etablert velforening eller realsameie som nevnt i punkt 2.7 og 2.8, skal styret sørge for å etablere et samarbeid om forvaltning og vedlikehold av fellesarealene med andre som disponerer disse arealene.

## 6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.

6.2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

6.4 Medlemskontingent til velforening nevnt i punkt 2.7 betales som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingent for alle seksjonseiere til velforeningen.

6.5 Sameiets andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer utenfor Eiendommen, jf. punkt 2.7 og 2.8, anses som felleskostnad.

6.6 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt.

6.7 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.

6.8 Sameiets andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, jf. punkt 5.12, anses som felleskostnader og fordeles likt per parkeringsplass den enkelte seksjonseier disponerer.

6.9 Felleskostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom seksjonene. Det forutsettes at kommunen fakturerer hver enkelt seksjonseier for kommunale avgifter, herunder for forbruk av vann.

6.10 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6.11 Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## 7 LOVBESTEMT PANTERETT

7.1 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 ÅRSMØTET

8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

## 9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

9.1 Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9.3 Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Sakene nevnt i punkt 10.1 (a)-(d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

9.4 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

9.5 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkalles til årsmøte.

## 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets eventuelle årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre og styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gis én stemme.

11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

11.4 Ved valg anses den eller de kandidater som fikk flest stemmer som valgt, selv om ingen fikk flertall av de avgitte stemmene.

11.5 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
- reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11.6 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak om oppløsning eller vedtak som på andre måter innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

11.7 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 12 STYRET

12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 andre medlemmer. Sameiet kan ha inntil like mange varamedlemmer til styret som styremedlemmer.

- 12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.
- 12.5 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.
- 12.6 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets eventuelle representant i styret for velforeningen nevnt i punkt 2.7. Det samme gjelder styret for Realsameiet nevnt i punkt 2.8.
- 12.7 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i Parkeringssameiets styre. Sameiets styre utpeker også eventuelt varamedlem til dette styret blant sameiets styremedlemmer.
- 12.8 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
- 12.9 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.10 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.11 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
- 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**
- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
- 13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**
- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, innglassing av balkonger eller terrasser, endring av utvendige farger, og liknende tiltak, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av

- seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggesøknad/melding kan sendes.
- 14.3 Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at sameiet eller andre seksjonseiere ikke påføres skade.
- 15 SEKSJONSEIERS ANSVAR**
- 15.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.
- 15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til, jf. også punkt 15.1.
- 15.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.
- 16 MISLIGHOLD**
- 16.1 Hvis en Seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
- 16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 17.
- 17 FRAVIKELSE**
- 17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
- 18 MINDRETALLSVERN**
- 18.1 Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

- 19 FORRETNINGSFØRER**
- 19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers instruks og godkjenner forretningsførers vederlag.
- 20 REVISJON OG REGNSKAP**
- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med eierseksjonsloven § 64. Sameiet skal ha revisor i samsvar med eierseksjonsloven § 65.
- 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE**
- 21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
- 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**
- 22.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.

<b>VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY PARKERING</b>	
	Vedtatt i årsmøte 16. november 2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
<b>1</b>	<b>SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE</b>
1.1	Sameiets navn er Sameiet Husøy Parkering (" <b>Sameiet</b> "). Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer 499 i Tønsberg kommune med bygningsmasse (" <b>Eiendommen</b> ").
1.2	Sameiet ble opprettet ved tinglysing 3. mars 2023 av godkjent søknad om sammenslåing av sameiene for gbnr. 159/499 og gbnr. 159/536 i Tønsberg. Sameiet for gbnr. 159/499 er tidligere slått sammen med sameiet for gbnr. 159/513 (tinglyst 29. august 2019) og sameiet for gbnr. 159/534 (tinglyst 14.06.2022).
1.3	Eiendommen ble etablert og bygget ut med det formål å fremskaffe parkeringsplasser og boder til bebyggelsen som ligger over Eiendommen, nærmere bestemt bebyggelse på eiendommer innenfor utbyggingsområdene i reguleringsplanen for Husøy Havn.
<b>2</b>	<b>ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT</b>
2.1	Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
2.2	Sameiet består av 251 næringsseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Seksjonene 226-229 har dessuten hver sin tilleggsdel, som er boder. Hver bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen.
2.3	For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt slik at hver seksjon har lik sameiebrøk.
2.4	Alle deler av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.
2.5	Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon.
<b>3</b>	<b>BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER</b>
3.1	Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin(e) bruksenhet(er) og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
3.2	Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
3.3	Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller usødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
3.4	Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

#### 4 Utleie og overdragelse av seksjoner

4.1 Seksjoner kan kun overdras til andre seksjonseiere i Sameiet. Utleie av parkeringsplass eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere og deres beboere, og bare med samtykke fra styret. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre skriftlig om alle leieforhold og overdragelser av bruksenheter.

4.2 Der hvor bod er plassert i bakkant av en p-plass, skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte for slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følger med. Eierskifte for slik bruksrett kan ikke foretas uten at rettighetshaver påviser at den bolig som rettigheten har tilhørt, disponerer bod i samsvar med offentlige krav også etter at eierskiftet er gjennomført. Dette punkt 4.2 gjelder ikke boden som er tilleggsdel til seksjon 227.

4.3 Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, plikter å etterkomme styrets pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en seksjonseier som har behov for slik parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov, men parkeringstillatelse utstedt av kommunal myndighet skal alltid fremlegges. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseier som kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering. Dersom det foreligger plikt til å bytte parkeringsplass i henhold til dette punkt 4.3, skal de involverte seksjonseierne også bytte boden som eventuelt inngår i samme bruksenhet som parkeringsplassen. En sameier som pålegges å bytte bort en HC-plass, kan kreve at den parkeringsplassen det byttes med, har tilsvarende standard som HC-plassen, herunder eventuell lader til elbil. I dette ligger blant annet at den aktuelle parkeringsplassen skal oppfylle de alminnelige kravene til størrelse og manøvreringsrom med mer.

4.4 Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig, og varer så lenge det kan dokumenteres at et behov er til stede. Den som disponerer en HC-plass som følge av bytte i samsvar med punkt 4.3 plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

#### 5 Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal

5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten, i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet følger av disse vedtektene.

5.2 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

5.3 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

5.4 Drift og vedlikehold av alle parkeringsplassene, besørages og bekostes av Sameiet. Kostnader forbundet med dette anses som felleskostnader, som fordeles i samsvar med punkt 6.

5.5 Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste vedlikehold av boder man råder over, uavhengig av om disse utgjør bruksenheter som bare omfatter boder, eller er del av bruksenhet som også omfatter parkeringsplass.

5.6 Sameiet besørger drift og vedlikehold av felles infrastruktur for elbillading, og kostnadene ved dette fordeles som felleskostnader. Ansvaret for etablering, drift og vedlikehold av alt utstyr for den enkelte ladestasjon (lader, kabel mellom lader og fordelerskap, sikring/jordfeilvern) ligger hos den enkelte seksjonseier, som eventuelt viderefører

kostnadene til den aktuelle brukeren i samsvar med seksjonseierens interne vedtekter. Tilsvarende betaler hver seksjonseier for strømforbruket til sine ladere.

5.7 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg, så som hele bygningskroppen, rekkverk og beslag, vegger og kjøreport. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.

5.8 Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

#### 6 Felleskostnader. Ansvar for sameiets forpliktelser

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.

6.2 I tekniske rom beliggende i naboeiendommene gbnr. 159/501, 159/526, 159/535 og 159/537 kan det befinne seg tekniske installasjoner som skal betjene både nevnte naboeiendommer og Sameiet. Det er i utgangspunktet forutsatt at eierne av nevnte naboeiendommer skal eie, drifte og vedlikeholde disse tekniske installasjonene. Eventuelle kostnader relatert til nevnte tekniske rom og installasjoner som likevel måtte falle på Sameiet, skal anses som felleskostnader for Sameiet.

6.3 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

6.4 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

6.5 Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonene, med mindre annet er bestemt. Seksjoner som kun inneholder boder, det vil si seksjonene 1-3, 160-161, 205 og 251, skal likevel ikke belastes noen del av felleskostnadene.

6.6 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.

6.7 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6.8 Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### 7 Lovbestemt panterett

7.1 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### 8 Årsmøtet

8.1 Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

#### 9 Innkalling til årsmøte

9.1 Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9.3 Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Sakene nevnt i punkt 10.1 (a)-(d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

9.4 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

9.5 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

#### 10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre og styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### 11 Ledelse av årsmøtet, flertallskrav og protokoll

11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gis én stemme.

11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
- reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak om oppløsning eller vedtak som på andre måter innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

11.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 12 Styret

12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 3-5 andre medlemmer. Hver seksjonseier som er et eierseksjonssameie eller borettslag, har rett og plikt til å utpeke minst ett styremedlem. Sameiet kan ha inntil samme antall varamedlemmer til styret som det har styremedlemmer.

12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.

12.5 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

12.6 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12.7 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

12.8 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

12.9 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

12.10 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MED MER

14.1 Endring av farger, oppmerking o.l., også innenfor parkeringsplassene, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseier selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.

14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggesøknad/melding kan sendes.

14.3 Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at Sameiet eller andre seksjonseiere ikke påføres skade.

### 15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

15.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, seksjonseiers beboere, ansatte eller andre som seksjonseieren har gitt tilgang til Eiendommen, må seksjonseieren erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.

15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens beboere eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til, jf. også punkt 15.1.

15.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

### 16 MISLIGHOLD

16.1 Hvis en Seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes

kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 17.

### 17 FRAVIKELSE

17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### 18 MINDRETALLSVERN

18.1 Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

### 19 FORRETNINGSFØRER

19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers instruks og godkjenner forretningsførers vederlag.

### 20 REVISJON OG REGNSKAP

20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med eierseksjonsloven § 64. Sameiet skal ha revisor i samsvar med eierseksjonsloven § 65.

### 21 SÆRREGLER FOR STIFTEREN AV SAMEIET

21.1 Rådighetsbegrensningene som fremgår av punkt 4.1 kommer ikke til anvendelse for den opprinnelige stifteren av Sameiet, Husøy Havn AS.

21.2 Så lenge stifteren av Sameiet eier en eller flere seksjoner, har stifteren rett til å utpeke minst ett styremedlem.

21.3 Punkt 14.1 og 14.2 gjelder ikke for stifteren av Sameiet.

### 22 SÆRREGLER OM FELLESKOSTNADER INNTIL ALLE BRUKSENHETENE KAN TAS I BRUK

22.1 Parkeringsplasser som inngår i seksjonene 206-250 tas i bruk i forbindelse at hus 9 og 10 på gbnr. 159/537 ferdigstilles og tas i bruk. Hus 9 og 10 inngår i Sameiet Husøy Havn D, som er et boligsameie bestående av 3 leilighetskomplekser, henholdsvis hus 6, hus 9 og hus 10. Hus 9 og hus 10 vil få parkering på parkeringsplassene som inngår i seksjonene 206-250, men disse parkeringsplassene vil først bli tatt i bruk etter hver som henholdsvis hus 9 og hus 10 ferdigstilles.

22.2 De av parkeringsplassene som ikke er tatt i bruk som følge av at henholdsvis hus 9 og hus 10 ikke er ferdigstilt og tatt i bruk, belastes ikke med noen del av felleskostnadene. Dette gjelder inntil hus 9 og 10 er ferdigstilt. Parkeringsplasser som skal disponeres av eiere av ferdigstilte boenheter i Sameiet Husøy Havn D belastes med ordinær andel av felleskostnadene, selv om den aktuelle parkeringsplassen ikke er tatt i bruk.

### 23 ENDRINGER I VEDTEKTENE

23.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

24.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.

## Ordensregler for SAMEIENE PÅ HUSØY HAVN

**Husøy Havn A  
Husøy Havn C  
Husøy Parkering**

**Husøy Havn B  
Husøy Havn D  
Husøy Havn Park**

Ordensreglene for Husøy Havn er et supplement til de vedtekter som gjelder for sameiene. Disse ordensreglene er vedtatt i årsmøte [\\*\\*](#), [\\*\\*\\*](#) 2023

### 1. Hensikt

Ordensreglene skal skape gode forhold i sameiet og mellom naboer. Dette gjøres ved at hver beboer tar vare på eiendommen, tekniske anlegg og fellesutstyr og bevarer et enhetlig preg av eiendommen. Reglene skal også bidra til et godt naboforhold mellom beboerne.

Det forutsettes at alle beboerne bidrar til å holde fellesarealene og uteanleggene i en pen og ryddig stand og tar del i at vår eiendom fremstår som hyggelig og attraktiv. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruks som sameierne forplikter å forholde seg til. Styret kan innkalle til dugnader.

### 2. Hensyn til øvrige beboere

Sameierne plikter å bruke leilighetene og fellesområdene slik at det ikke er til ulempe eller ubehag for andre. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ved større arrangement skal nabovarsel sendes ut. Dette gjøres på Vibbo.

Alle ønsker mest mulig fri sikt mot sjøen. Den enkelte kan skjerme innsyn enten ved beplantning eller stoler mot nabo. Det skal ikke skjermes over sitte høyde (130 cm). Skjerming ved bruk av markiser og vindfanger med videre er ikke tillatt. Se i tillegg regler for markiser, sol og vindskjerming.

### 3. Orden i fellesområdene

Det er ikke tillatt med privat utsmykking av fellesarealene.

Inngangsområder, ganger, trapperom, uteområdene og garasjen skal være frie for sykler, sportsutstyr, barnevogner o.l. Det skal heller ikke settes ting og utstyr i fellesareal ved bodene.

Miljøfarlige, giftige, eller eksplosivt / brannfarlige materialer skal ikke lagres i den enkeltes bod, se også §8.

Unngå oppbevaring av mat eller annet som kan trekke til seg skadedyr o.l.

Det er ikke tillatt å lade batteridrevet elektronisk utstyr i bodområdene, se også §13.4.

#### 4. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall kildesorteres og kastes i et av de etablerte søppelanleggene. Avfallet skal være godt innpakket. Unngå store poser, pappemballasje eller lignende som kan sette seg fast i nedløpet. For slike større gjenstander må den enkelte sørge for levering til godkjent gjenvinningsstasjon.

Det presiseres at det ikke er tillatt å hensette avfall på utsiden av søppelnedkastene.

Området rundt søppelanlegget skal være rent og ryddig.

#### 5. Postkasseskilt

Skilt på postkassen skal være i hvit standard utførelse. Skiltet skal inneholde navn på den/de som bor i leiligheten. Skilt bestilles på <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

For leiligheter som leies ut er det eier/uteier som har ansvar for at postkasseskilt blir montert.

#### 6. Arbeider som kan føre til lekkasje m.m.

Arbeider som krever godkjennelse, spesielt i våtrom og på kjøkken og som kan omfatte rørproplegg, elektriske anlegg mm, må kun utføres av autoriserte firmaer.

#### 7. Felles signalanlegg for radio/tv og data.

For tilknytning til sameiets felles signalanlegg brukes kun godkjente tilkoblinger. Alle modifikasjoner eller forandringer i den enkeltes seksjon, skal kun utføres av det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Utvendige antenner og parabolantenner er ikke tillatt.

#### 8. Brannforebyggende sikkerhet, branninstruks

Branninstruks finnes opplått i alle inngangspartiene. Alle plikter å gjøre seg kjent med branninstruksen.

Leilighetene har installert røykdetektorer tilkoblet byggets brannalarmanlegg. Ved alarm går det automatisk varslng til brannvesenet.

Ved brann – aktiver nærmeste manuelle melder i fellesområdet, evakuer bygget i henhold til branninstruks og ring 110.

Trappenganger med alle tilkomstveier er rømningsveier i tilfelle brann. Det er derfor ikke anledning til å plassere eller lagre ting i disse områdene.

Heisene skal ikke benyttes ved brannalarm.

Brennbare væsker, gasser eller materialer som gir økt brannfare får ikke oppbevares i boder, garasje eller kjøretøy i garasje. Spesielt gjelder dette oppbevaring av propan eller propanbeholdere. Kjøretøy med egen propandrift kan imidlertid parkeres.

Sprinkleranleggets effekt må ikke hindres. Lagring i bodarealene må ikke dekke til sprinklerhodene. Det kan lagres opp til maksimum 60 cm under tak.

#### 9. Fasader og terrasser

**Sameiets fasader skal ha et enhetlig preg. Permanente installasjoner regnes som fasadeendring. Alle slike utvendige endringer på konstruksjoner må søkes om via styret.**

Den originale belysning på etasje-terrasser og markterrasser skal opprettholdes.

Markterrasser i 1.etg. skal ha et enhetlig preg. Fargen på terrassedekke skal være lik.

Pergola er kan ikke tildekkes med tett tak.

Egne regler gjelder for markiser, sol og vindskjerming. Disse finnes på Vibbo (tema Utvendig sol og vindskjerming). Bestilling fra godkjent leverandør gjøres også der. Frostet glass er ikke tillatt.

På balkonger og markterrasser er det ikke tillatt med:

- Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over glassrekkverket.
- Risting av tepper og lignende
- Bruk av kullgrill
- Bruk av fuglematere

#### 10. Kjøledyr

Hunder skal føres i bånd på sameiets område og skal være under eiers tilsyn på terrasser og balkonger. Ekskrementer skal straks fjernes. En bør forsøke å hindre at kjøledyr tisser på beplantning og gressplen. Kjøledyr skal ikke ha adgang til lekeområdet.

#### 11. Regler for bruk av utvendig julelys

Det er tillatt å pynte med julelys på terrasser i perioden 15.11 - 31.01. Lysene skal ha varmhvit farge og være fastlysende.

#### 12. Parkering

Det er etablert en egen gjesteparkering. Denne er kun tillatt benyttet av gjester.

Parkering og unødvendig kjøring er ikke tillatt på sameienes fellesområder, kun på egne plasser i garasjeanlegget. Eventuelle unntak er skiltet. Brudd på parkeringsreglene kan medføre bøtlegging eller borttauing, ref. veitrafikklovens § 37.

Sykler skal kun parkeres der det er montert egne sykkelstativ eller i bodområder merket med «sykkelparkering».

#### 13. Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er etablert som et eget sameie, sameiet Husøy Parkering.

##### 13.1 Ferdsl

Det skal vises hensyn ved kjøring i garasje. All ferdsel i garasjeanlegget skal foregå på forsvarlig måte. Det er uoversiktlig, barn kan løpe ut bak biler og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Kjøring med bil, motorsykel eller sykkel skal ikke skje med høyere fart en gangfart.

Tomgangskjøring er ikke tillatt.

Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Midlertidig parkering av bil eller tilhenger utenfor parkeringsplass er kun tillatt ved av- og pålessing.

##### 13.2 Fysisk bruk av garasjeanleggets eiendom

Garasjeanlegget ligger under nivået for sjøen utenfor. Det er ikke avløp i garasjen for vann eller snø som blir med biler inn i garasjen. Den enkelte bør derfor børste bilen fri for snø før den kjøres inn i garasjen.

Det er **ikke** tillatt:

- å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Garasjeanleggets fellesarealer, gjesteplasser, vegger, tak og tekniske anlegg er ikke til bruk for rettighetshaverne.

- å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom.

- å drive med bilvask eller verksted.

- å lagre utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og gjenstander som naturlig tilhører den parkerte gjenstanden (f.eks. bildekk, takboks og tilhenger).

- å etablere faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet.

- å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign).

Aktiviteter på egen oppstillingsplass skal ikke medføre brannfare, fare for skade på andre kjøretøy eller tekniske installasjoner. Støybelastning skal minimaliseres

Lagrede gjenstander må fjernes når styret ber om det, f.eks. ved vask av garasjen.

All lagring skjer på rettighetshavers ansvar. Eier plikter å holde plassen ryddig og rengjort, slik at garasjeanlegget fremstår som hyggelig for alle.

Boligseksjonseier som disponerer bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette på forhånd er godkjent og avtalt skriftlig med garasjestyret. Bruksrettshaver må selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk knyttet til Netteier. Garasjestyret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt.

Eier plikter å etterkomme pålegg fra styret dersom styret ved en skjønnsmessig vurdering finner uregelmessigheter som ikke dekkes av reglementet.

##### 13.3 Lagring av kajakk, skiboks o.l.

Etter søknad til garasjestyret kan det gis anledning til oppheng av skiboks og/eller kajakk over egen parkeringsplass, eller annet oppheng på vegg ved egen parkeringsplass, der dette ikke kommer i konflikt med tekniske installasjoner.

Det er etablert et eget stativ for oppbevaring av felleskajaker. Private kajaker tillates ikke lagret der.

I tillegg er det etablert noen få plasser med begrenset mulighet for å leie plass til privat bruk. Søknad om leie må sendes til garasjestyret.

##### 13.4 Lading av EL-biler, elektriske rullestoler og annet elektrisk utstyr

Lading av el-biler tillates bare ved bruk av godkjente, fastmonterte ladestasjoner. Det anbefales å benytte standard ladeløsninger som sameiet har fått etablert.

Lading av elektrisk rullestol o.l. tillates.

Lading av annet elektrisk utstyr, inkludert lading av elsykkel og el sparkeykkel, tillates ikke.

For øvrig henvises det til regelverk og ladevettregler utarbeidet av Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB):

<https://www.sikkerhverdag.no/strom/el-produkter/ladevett-for-trygg-lading/>

##### 14. Erstatningsansvar/Egenandel/melding av skader m.m.

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved brudd på ordensbestemmelsene mm. Dette gjelder også for de/den han leier ut til eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller fellesareal. Alle skader som har oppstått skal snarest meldes til styret. Skader som faller inn under forsikringsdekningen vil bli meldt til forsikringselskapet. Egenandelen for skader oppstått i den enkeltes seksjon inkl. dører og vinduer, vil bli belastet seksjonseier. Andre skader vil bli satt til utbedring for skadevolders regning.

Det skal vises forsiktighet når innbo og store enheter bæres inn og ut av bygningene og ved bruk av heisene til slik transport. Beboerne og andre vil bli gjort ansvarlig for skade som oppstår på/i bygningene, utarealene og i heisene.

##### 15. Brudd på ordensreglene

Klager på naboer skal rettes skriftlig til styret dersom klagen er av en slik art at klager ikke ønsker å ta dette direkte opp med naboen. Styret vil da ta kontakt med den det er klaget på, slik at eventuell generende adferd opphører. Eieren av seksjonen har plikt til å påse at alle hustandsmedlemmene, eller de han leier til, har kjennskap til og følger ordensreglene. Gjentatte grove brudd på ordensreglene kan i ytterste fall føre til ytterligere sanksjoner i henhold til sameiets vedtekter.

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HUSØY HAVN B

Organisasjonsnummer: 925549711

Møtet ble avholdt 29. april kl. 19:00, Borge Hotell..

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

<b>Forslag til vedtak:</b>
Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.
<span>✓</span> <b>Vedtatt.</b>

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

<b>Forslag til vedtak:</b>
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
<span>✓</span> <b>Vedtatt.</b>

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

<b>Forslag til vedtak:</b>
Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, foreslått. Som protokollvitne ble Vibeke Strandberg Nilsen foreslått.
<span>✓</span> <b>Vedtatt.</b>

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

<b>Forslag til vedtak:</b>
Møteinnkallingen godkjennes
<span>✓</span> <b>Vedtatt.</b>

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styret ser nødvendigheten til å korrigere følgende poster i budsjettet for 2025:

Drift og vedlikehold utvendig anlegg økes med fra 160' til 200'

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg fra 25' til 90'

Ved tilslutning til sak 9 Valg av tillitsvalgte i årsmøte vil Styrehonorar for Styreleder for 2025 også tilkomme tilsvarende dagens honorar kr. 35 389,20 (40% av 88 473,-) delt på 12 mnd ganger med antall måneder i verv.

<b>Styrets innstilling</b>
Styrets innstilling er som forslag til vedtak, inkludert budsjettøkning på nevnte poster.

<b>Forslag til vedtak:</b>
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
<span>✓</span> <b>Vedtatt.</b>

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88 473.

<b>Forslag til vedtak:</b>
Styrets godtgjørelse settes til kr 88 473.
<span>✓</span> <b>Vedtatt.</b>

### 7. Bytte av TV og Bredbåndserverandør

Fra 1. mars økte Telenor prisen betydelig på Bredbånd/TV tjenestene. Ny pris ble kr. 504,- pr. måned pr. leilighet. Dette var en svært uventet prisøkning på nesten 30% mer enn det som ble lagt som forutsetning i budsjettet for 2025. Denne vesentlige prisøkningen fikk Styret til å reagere. Styret har forsøkt å forhandle denne prisen uten noe som helst vilje fra Telenor til å ettergå noe av denne prisøkningen. Det har vært en etter Styrets mening en svært arrogant tilbakemelding med "dette har blitt bestemt". Styret har også forhandlet i samarbeid med de øvrige boligsameiene her på Husøy Havn uten at det heller har endret noen holdning fra Telenor sin side. Alle boligsameiene betaler ulikt for tjenestene fra Telenor, nye priser fra kr. 430,- pr mnd for det rimeligste (Sameiet D som er under bindingstid) til kr. 504,- pr mnd for oss i Sameiet B.

Sameiene har i felleskap innhentet tilbud fra Viken Fiber/Altibox som eneste mulige tilbyder i vårt område i tillegg til Telenor.

Sameiet D er fortsatt i bindingstidsperioden så de må avvente, Sameiet C har tilsynelatende gjort en avtale med Telenor, Sameiet C har ikke respondert etter første gjennomgang med de øvrige sameiene. Dette vil da være en sak for Sameiet A og B. Og tilbudet forutsetter at minimum Sameiet A og B går over til Viken Fiber/Altibox.

Se vedlagte presentasjon som beskriver saken i sin helhet.

Kort oppsummert vil vi i Sameiet B ved å bytte til Altibox spare 69 552,- kr ved å bytte fra Telenor til Altibox. Vi vil ved å bytte få en bindingstid på 2 år.

Pris pr seksjon vil med Altibox være 366,- pr mnd som et introtilbud det første året, deretter 439,- pr mnd (+ ev. prisøkning lik maksimalt KPI økning pr år)

Hastighet vil være 100/100 (samme som vi har vært vant til fra Telenor) Det vil være muligheter for den enkelte å øke hastighet.

<b>Styrets innstilling</b>
Styrets innstilling er at Sameiet B bytter TV/Bredbånd leverandør fra Telenor/T-We til Viken Fiber/Altibox.

<b>Forslag til vedtak:</b>
Det er vedtatt at Sameiet B bytter TV/Bredbånd leverandør fra Telenor/T-We til Viken Fiber/Altibox.
<span>✓</span> <b>Vedtatt.</b>

### 8. Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn

Fremmet av: Saken er også fremmet av Kjell Strand Jacobsen

Sameiet Husøy Havn Park er etablert som eier og forvalter av uteområdene på Husøy Havn. Dette inkluderer stell av hagen.

Etter at flere av områdene har vært etablert i snart 6 år har det blitt nødvendig å gjøre en del endringer på våre prydplanter, spesielt trærne. Beskjæring og vedlikehold av trær er et tema som fort skaper engasjement:

· Noen ønsker å fjerne mest mulig av trærne for å opprettholde god (egen) utsikt

· Andre ønsker å bevare trærne for å opprettholde det fine estetiske uttrykket.

Parksameiet har utarbeidet et forslag til «Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn» som så langt som mulig prøver å få til en god balanse mellom disse ønskene. Også våre gartnere har vært involvert og gitt innspill når forslaget ble laget.

Forslaget har vært til styrebehandling i alle boligsameiene. I tre sameier ble forslaget enstemmig vedtatt, i ett sameie ble det gitt uttrykk for at dette var en så viktig sak at den burde behandles av årsmøtet. Saken tas derfor nå opp til beslutning i alle boligsameiene på Husøy Havn.

<b>Styrets innstilling</b>
Styrets innstilling er at forslaget godkjennes slik det er fremlagt. I tillegg er det foreslått, gjennomgått og vedtatt i Parksameiet følgende tillegg, - felling av to trær i tillegg til den større oppryddingen mellom hus 3 og 4 og 4 og 5.

<b>Forslag til vedtak:</b>
1. Vedlagte forslag til «Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn» foreslås vedtatt. 2. Generelt skal godt stell av trærne utføres av våre gartnere. Trærne skal bidra til forskjønnelse av området. 3. Det vil bli foretatt en opprydding i 2025: <ul style="list-style-type: none"><li>• De fleste trær nedenfor nordre grunnmur i blokkene 1 ... 5 vil bli fjernet/byttet</li> <li>• Trær som står oppå garasjetaket og som har blitt over ca. 8 m høyde, vil bli fjernet/byttet. Dette som et sikkerhetstiltak. Jordlaget oppå garasjetaket har vist seg å være bare 30 – 40 cm tykt og det er en risiko for at høye trær etter hvert vil blåse ned.</li> <li>• Trær som står i nærheten av grunnmur, rørledninger (avløpskum) m.m og som har blitt over ca. 8 m høyde, vil bli fjernet/byttet. Også dette som et sikkerhetstiltak.</li></ul> 4. Utover den foreslåtte oppryddingen: der det er ønske om fjerning av enkelte trær vil Sameiet Husøy Havn Park vurdere hvert enkelt tilfelle. I samråd med våre gartnere skal det generelt alltid vurderes om trær bør erstattes med beplantning som er lavere.

### ✓ Vedtatt.

### 9. Valg av tillitsvalgte

Styret arbeider med de daglige gjøremål som økonomi, besvare henvendelser fra beboere, kontakt med leverandører og utbygger, tilsynsmyndigheter og øvrige sameier i Husøy Havn. I tillegg er det en jobb for styrets valgte representanter inn i fellessameiene Husøy Havn Park og Husøy Havn Parkering. Det er også påkrevet å avholde styremøter og dagens styre har de siste årene gjennomført 7-8 styremøter pr år. Antall styremøter bestemmes i stor grad av aktuelle saker som må behandles. Dagens styre har vært opptatt av å yte seksjonseiere og beboere god service som også krever litt jobb. Vervene er hyggelige å ha men kan også til tider være arbeidskrevende, helt avhengig av hvilke saker man behandler og hvor store de er.

**Innstilling**  
Alle styreverv er i år på valg. Dagens styremedlemmer ønsker å fortsette med et unntak, styreleder har valgt å selge for å flytte til annen eiendom her på Husøy, men har sagt ja til å fortsette til han flytter for å kunne gi ny styreleder en glidende overgang. Både fordi det er mye å sette seg inn men også fordi vi er på siste året med garanti (løper ut september for bygg 5 og ut oktober for bygg 4) så har vi funnet dette fornuftig. Denne løsningen krever selvfølgelig årsmøte sin opplutning.

<b>Styreleder (2 år)</b>
Følgende ble valgt: <p>Kjersti Waage Fjærestad</p>
Følgende stilte til valg: <p>Harald Alveid</p> <p>Kjersti Waage Fjærestad</p>

<b>Styremedlem (2 år)</b>
Følgende ble valgt: <p>Harald Alveid (velges kun for 1 år)</p> <p>Jeanette Louise BryngOdd Ivar Larsen</p>
Følgende stilte til valg: <p>Harald Alveid (velges kun for 1 år)</p> <p>Jeanette Louise BryngOdd Ivar Larsen</p> <p>Kjersti Waage Fjærestad</p>

**Protokollen signeres av:**  
**Møteleder: Jens Philip Bratland /s/**  
**Fører av protokoll: Jens Philip Bratland /s/**  
**Protokollvitne: Vibeke Strandberg Nilsen /s/**

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

<b>Verv:</b>	<b>Navn:</b>	<b>Valgt for:</b>
<b>Leder</b>	<b>Kjersti Waage Fjærestad</b>	<b>2025 – 2027</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Harald Alveid</b>	<b>2025 – 2026</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Jeanete Louise Bryng</b>	<b>2025 – 2027</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Odd Ivar Larsen</b>	<b>2025 – 2027</b>

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

2024 var Sameiet B sitt fjerde hele driftsår. Styret har også i 2024 bestått av 3 personer som fortsatt fungerer bra. Vi er godt innarbeidet, og vi har delt oppgavene på en god måte. Styremedlem Odd Ivar er Sameiets representant i Parkeringssameiet og Styreleder Harald er Sameiets representant i Parksameiet som ble opprettet i 2023.

Styret har avholdt 8 styremøter i 2024. I tillegg har styret tett kontakt ved siden av styremøtene for gjennomføring av daglige gjøremål. Styret anser sitt arbeid som dynamisk og vi diskuterer og løser enkle oppgaver utenom Styremøtene for seksjonseiere og sameiets beste. Det er også Styrets ønske å yte service og være løsningsorienterte.

Styret har også tett kontakt med Sameiet A, C og D, samt Sameiet Husøy Brygge II. Til beste for hele Husøy Havn.

### -----

Oppgavene vi har brukt tid på er fellessameiet - Sameiet Husøy Havn Park som da har som oppgave og mandat å forvalte felles områdene vi disponerer i felleskap med øvrige sameier, bl.a. hageanlegget samt avtaler vi har på tvers av alle sameiene.

Som tidligere nevnt inngikk vi ny avtale med Vaktmesterservice AS og satt i gang sitt arbeid 1. januar 2024 og de er hele Husøy Havn sin samarbeidspartner på vaktmestertjenester, plenklipping og vintervedlikehold. De har i 2024 ivarett oppgavene på en god måte og etter vår oppfatning gjør de også en god jobb og yter også service til de som måtte trenge dette privat.

Vi fikk montert fuglepiggjer på takene etter en del tilbakemeldinger på måkeplager, arbeidet ble utført av Vaktmesterservice AS, vi har med det noe mindre reirbygging etc. på våre bygg.

Bomløsning er montert og unødvendig kjøring er så å si fraværende til glede og nytte for alle her på Husøy Havn.

Vi har i 2024 inngått felles avtale med OTIS som vår serviceleverandør på heisene, det medførte en forbedret økonomisk avtale. Noe vi ser at lønner seg i flere tilfeller.

Luktproblemer fra søppelcontainerne var et tilbakevendende tema, vi omplasserte containerne, foretok vasking og monterte lukthemmende utstyr som gjør at det nå fungerer godt uten store luktproblemer.

Vi har de siste årene jobbet med utsmykning av fellesområdene, hvor vi også har besluttet å pynte opp med bilder oppover i etasjene, dette ble effektuert nå i 2025.

Beredskap har også de siste årene vært et tema som har vært mye belyst i media og DSB har sendt ut en folder til alle husstander i Norge, det vil i sakens anledning være et av temaene i beboermøte etter avholdt årsmøte 2025.

Sommersamling har nå blitt en tradisjon også i 2024 tok flere av damene her hos oss initiativ til en felles sosial samling i hagen og brygga hvor stemningen var god og varte til langt på kveld, et veldig hyggelig treffpunkt. Vi hadde i 2024 også et nytt initiativ med julebjørk tenning med servering av gløgg og pepperkaker, også en fin samling som vi håper vil gjenta seg.

I Parksameiet er det tatt initiativ til tiltak med trær her på Husøy Havn, flere trær vokser fort, de står i relativt skrinn jord med fare for at de vil velte, hindrer utsikt til vannet mm. Saken vil også være en egen sak som behandles i Årsmøte 2025.

Det er opprettet en egen kajakk komite som skal forvalte kajakkene her på Husøy Havn, alle kajakkene som er mottatt i innflytningsgaver fra Avantor er overført til Parksameiet.

For øvrig har Styret arbeidet med de daglige gjøremål som økonomi, besvare henvendelser fra beboere, kontakt med leverandører og utbygger, tilsynsmyndigheter og øvrige sameier i Husøy Havn.

Styret takker for tillitten i året som har gått.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Eiendomsrådet for forbrukerinformasjon

### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva må du passe på som kjøper?

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

### 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 bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
 No-sektakt.no  
 NEF.no  
 Forbrukerradet.no  
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
 versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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:** 28260107

Bud mottatt: / - kl:

**Adresse:** Strandveien 31C, 3132 HUSØYSUND

**Betegnelse:** GNR 159, BNR 526, snr 2 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

## **BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

## **FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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