

# Strandveien 35A

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Strandveien 35A

40

Beliggenhet

48

Eiendommen

59

Tekniske dokumenter

## Strandveien 35A

Prisantydning	6 490 000
Omkostninger	173 290
Totalpris	6 663 290
Fellesutgifter	3 962 pr. mnd.
Bruksareal	95,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	95,0 m <sup>2</sup>
TBA	28,0
Soverom	3
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 769 m <sup>2</sup>
Byggeår	2019

## Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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





Velkommen til

## Strandveien 35A

Velkommen til denne svært flotte leiligheten her på Husøy Havn - la deg imponere av et maritimt, svært sjønært og pent opparbeidet boligområde med "tøffel"-avstand til morgenbadet!

Her bor du nytt og enkel med alt på én flate, god plass og moderne standard. Leiligheten har ikke vært i helårsbruk, og fremstår dermed som meget pent brukt.

Kort fortalt:

- Stor, praktisk endeleilighet med fine lysforhold og meget god plass
- Gjennomgående med 2 overbygde terrasser - begge med noe sjøutsikt
- 3 soverom hvorav ett av disse fungerer like fint som ekstra stue/bibliotek
- 2 bad med dusj
- Vannbåren varme i gulv - inkl (akonto) i felleskostnader
- Flytt rett inn
- P-plass i kjeller med heis opp
- Elbil lader montert

Velkommen til en hyggelig visning!





















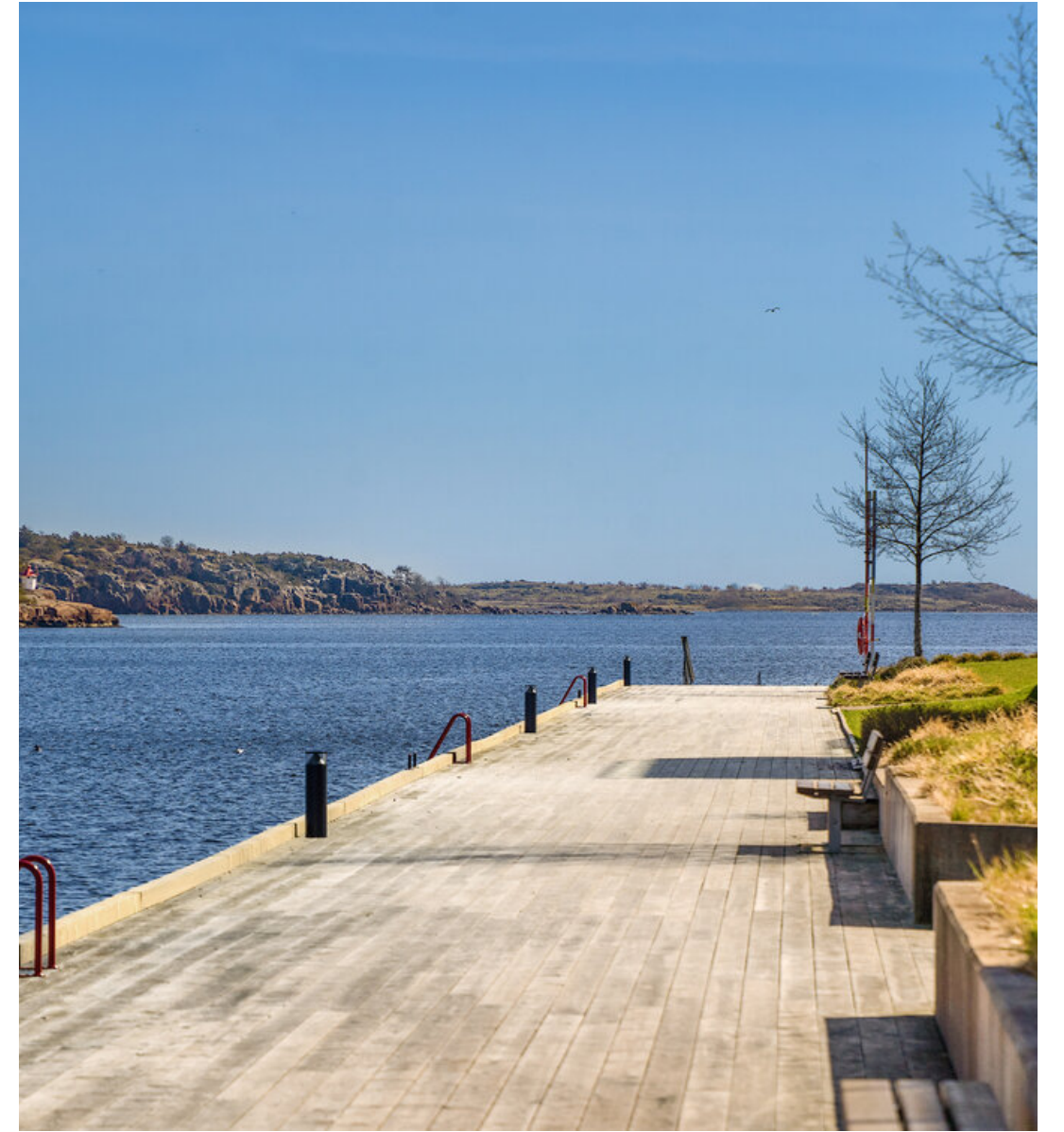














## Beliggenhet

Leiligheten ligger så å si i vannkanten med sjøen og brygge rett på utsiden av døren. Eiendommen ligger idyllisk til på Husøy Havn 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.

En liten spasertur fra leiligheten ligger Husøys eget sjarmerende badehotell, Borge Hotell. Her har tilreisende funnet sitt ferieparadis i over 120 år, og for fastboende har hotellet blitt et naturlig møtepunkt. Her inviteres du til åpen kafé på 17. mai, stemningsfulle utekonserter i den flotte hagen om sommeren og familiejubelbord med nissebesøk i adventstiden. I tillegg er Husøy Golfpark å finne ved Borge Hotell - en spennende 9-hulls kortbane med par 3 og par 4 hull i idylliske omgivelser. Husøy har også eget helsestudio på Husøy Arena og det er nylig etablert en flytende badstue til stor glede for mange.

Ved Husøy Havn starter en godt oppmerket kyststi for hele familien. Den populære ferjen Ole III har også ferjekai ved 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. For den badeglade er det flere fantastiske strender rundt på Husøy, både med og uten stupebrett. For den golfinteresserte som ønsker å spille på et anlegget består av en 18-hullsbane, en 6-hulls treningsbane og et flott treningsanlegg - er Nøtterøy golfbane på Borgheim kun en liten kjøretur unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Spar Føyland som ligger ca. 1,1 km fra leiligheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud har både Teie torv og Tønsberg sentrum gode shoppingmuligheter. Sistnevnte har også en rekke kaféer, restauranter og puber. Legg gjerne turen til Kilen Handelspark eller Alti Farmandstredet som tilbyr godt over 100 butikker.

Nærområdet byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Husøyveien/Strandveien som ligger ca. 450 meter unna boligen. Fra Tønsberg stasjon tar toget deg til Oslo S på 1 time og 13 minutter, noe som er utmerket for pendlere. Med bil fra Husøy tar det ca. 8 minutter til Teie, 10 minutter til Tønsberg, 20 minutter til Tjøme, 30 minutter til Sandefjord Lufthavn og halvannen time til Oslo.

Fra eiendommen er det ca. 1,3 km til Føyland barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det 4,6 km og skolebussordning til Borgheim ungdomsskole. Det finnes videregående skole på Borgheim, og det er barnehage både på Husøy og Føyland.

## Strandveien 35A

Nabolaget Husøy - vurdert av 33 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

### Offentlig transport

🚶 Husøyveien Strandveien Linje 113A, N113	6 min ⚡ 0.5 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min ⚡ 7.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	36 min ⚡

### Skoler

Føyland skole (0-0 kl.)	15 min ⚡
Træleberg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	13 min ⚡ 6.3 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 15 min ⚡ 155 elever, 9 klasser	15 min ⚡ 7.1 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	18 min ⚡ 9.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	20 min ⚡ 9.7 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	9 min ⚡ 4.7 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min ⚡ 5.9 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 96/100

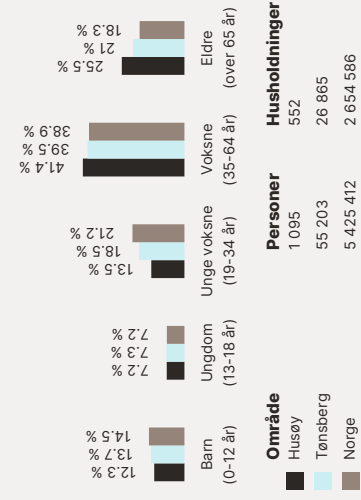


Naboskapet  
Godt vennskap 85/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Husøy Maritime Fus barnehage (0-5 ... 12 min ⚡ 55 barn	1 km
Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	15 min ⚡ 1.2 km
Føyland barnehage (1-5 år) 46 barn	15 min ⚡ 1.2 km

### Dagligvare

Spar Føyland Post i butikk, PostNord	14 min ⚡ 1.2 km
Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 3.6 km

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

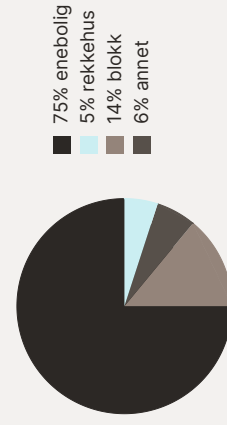
- Støynivået  
Lite støynivå 95/100
- Trafikk  
Lite trafikk 92/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 91/100

### Sport

- Husøy Skole  
Aktivitetshall, ballspill 8 min ⚡  
0.6 km
- Havneveien Balløkke  
Ballspill 13 min ⚡  
1.1 km
- ENERGY Fitness Borgheim 8 min ⚡
- EVO Nøtterøy 10 min ⚡

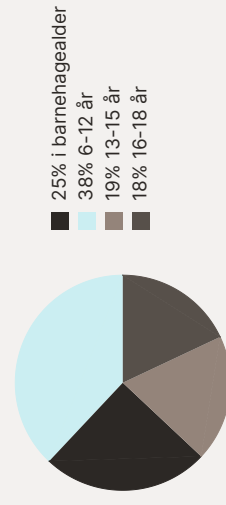
### Boligmasse



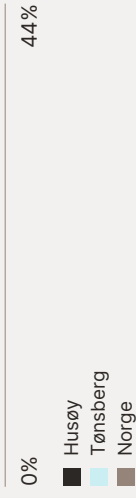
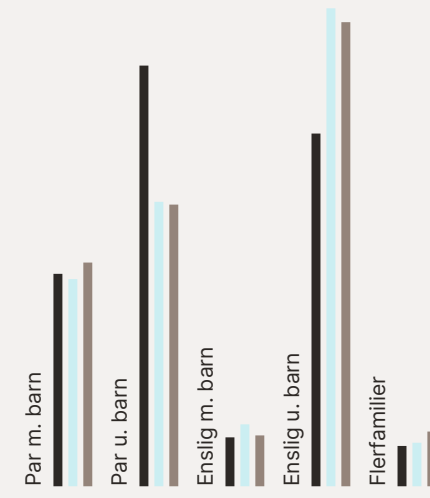
### Varer/Tjenester

- Bellevuesenteret 9 min ⚡
- Apotek 1 Teie torg 9 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



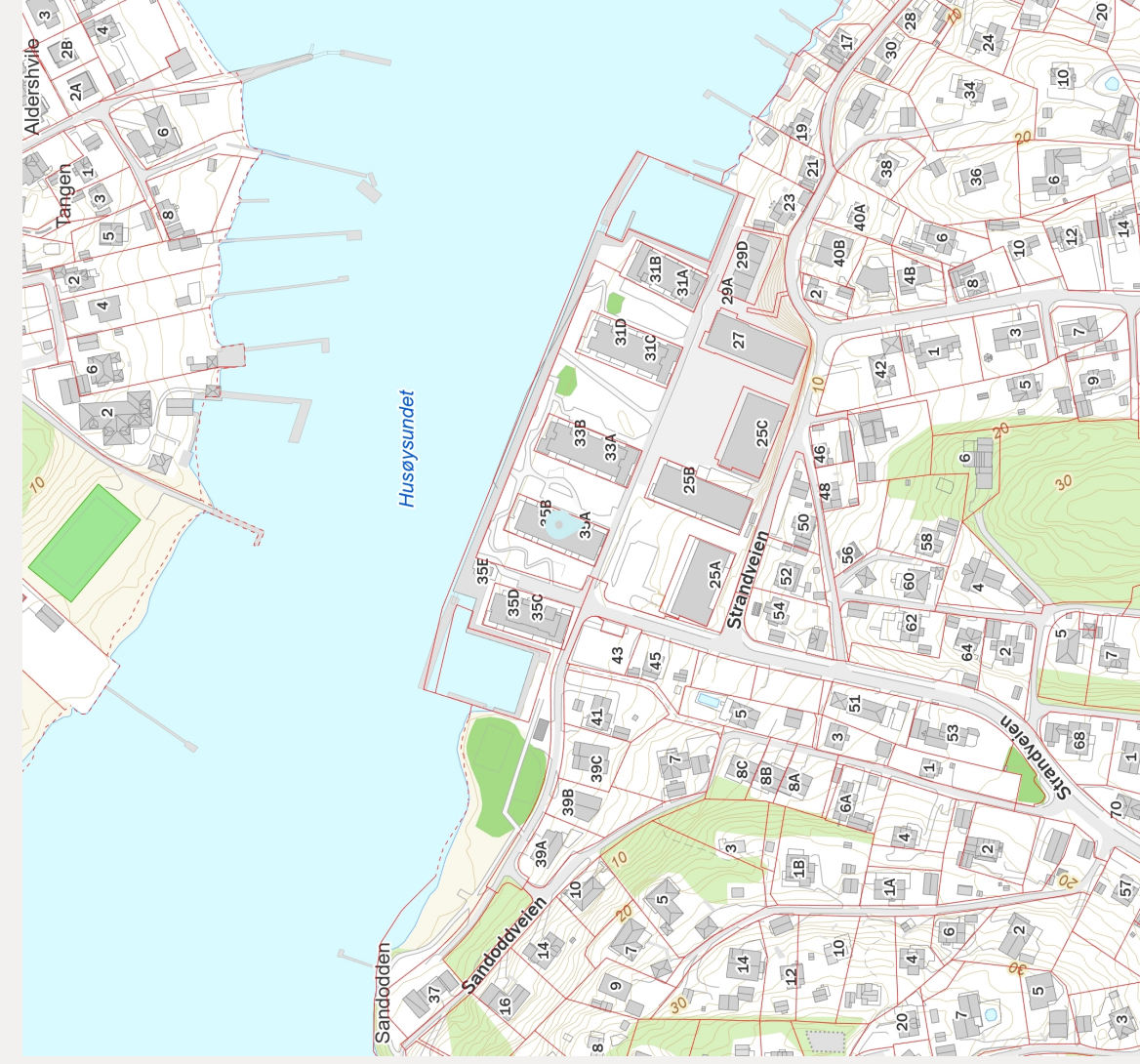
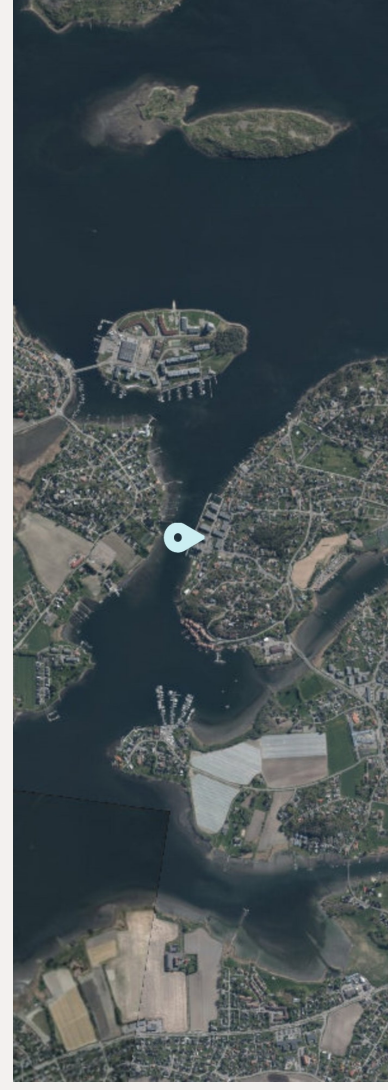
### Familiesammensetning



### Sivilstand

Sivilstatus	Husøy	Tønsberg	Norge
Gift	45%	45%	33%
Ikke gift	41%	41%	54%
Separert	9%	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	5%	4%

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



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



## Innhold

Foruten felles inngangsparti, fellesgang og -heis inneholder denne selveierleiligheten i 1. etasje:  
Entré/gang, stue og kjøkken i ett, stort og åpent rom, to soverom pluss ett som har vært brukt til soverom og ekstra stue, bad, hovedsoverom med adkomst videre til walk-in og eget bad.  
To terrasser.

Bruksrett på 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg - merket nr. 91.

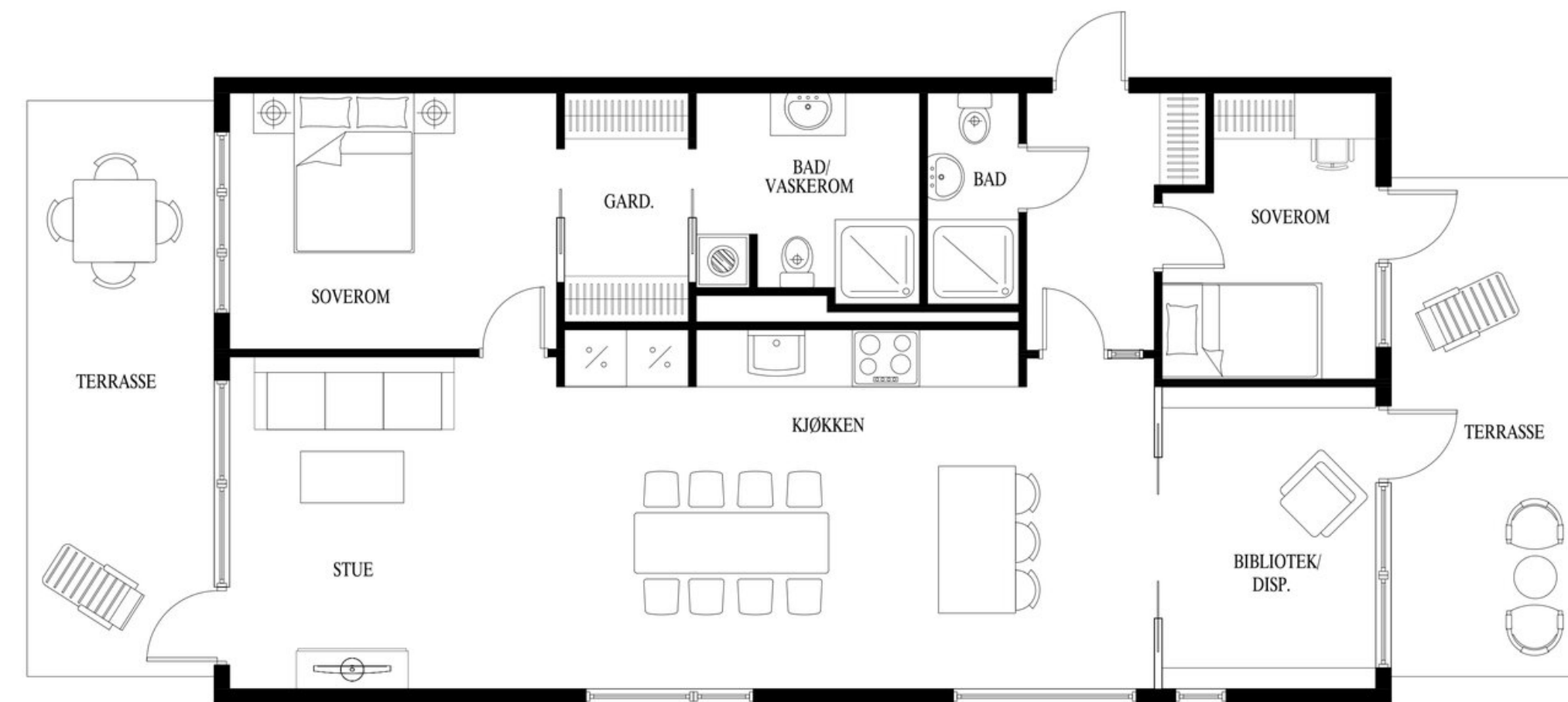
Bruksrett på 1 bod som er beliggende rett frem fra trappa ned fra 1. etasje til kjeller innenfor låst dør.

Felles sykkelparkering. Sykkelparkering ligger inne i bodområdet  
Felles kajakkutleie.

BRA 95,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 95,0 m<sup>2</sup>

TBA 28,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 95,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 95,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse): 28,0 m<sup>2</sup>

1. etasje:

BRA-i: 95 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, sov nr 3/bibliotek, 2 bad hvorav ett av disse har adkomst direkte fra hovedsoverommet via walk-in, samt garderobe.

TBA: 28 m<sup>2</sup> er oppgitt som terrasse.

Leiligheten har adkomst via felles oppgang og disponerer bod/parkering i byggets kjeller.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 30.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f.eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

## Adkomst

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

## Parkering

Bruksrett på 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg - merket nr. 91.

El-billader medfølger i handelen. Selger opplyser at lading betales til Current gjennom egen app.

Videre opplyser selger om gjesteparkering med betalingsautomat på området.

Seksjonseiere har garasjeplass i Sameiet Husøy Parkering 1, gnr 159 bnr 499. Garasjeplass følger seksjon ved salg. Felleskostnader for garasjesameiet tilkommer med kr. 260,-, se felleskostnader.

I henhold til vedtekter i sameiet fremkommer i punkt 4.3 og 4.7:

Seksjonseiernes bruksrett til parkeringsplasser eller boder i Parkeringssameiet kan kun overdras sammen med seksjonen retten er tilknyttet, eventuelt til andre seksjonseiere i Sameiet eller til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet. 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 Parkeringssameiet. Styret kan forøvrig 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.

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

## Byggemåte

Leilighet fra 2019 som ligger i 1. etasje med utgang til to terrasser. Leiligheten har adkomst via felles oppgang og disponerer bod/parkering i byggets kjeller. Leiligheten har god standard på overflater. Normal bruksslitasje må påregnes. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

## Utvendig

Bygningen har fasader med murpuss og trepanel. Vinduer og ytterdører i tre med 3-lags glass. Leiligheten har utgang til to terrasser av tre.

## Innvendig

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

## Våtrom

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

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

Kjøkken Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er montert glassplate på vegg bak vask og platetopp. Integrrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og to stk. kjøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på bad. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringssskap er plassert i entré.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 1. etasje > Bad (stort) > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 31.03.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

**Tomt**

Denne tomten er felleseiet 2769,80 kvm.

Tomten er fellesareal.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for 2 leilighetsbygg, P-kjeller, utomhusarealer, gatetun, småbåthavn og kyststi datert 25.11.2019.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for vaktrom til

ferge datert 06.05.2019.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.2019. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Godkjente bygningstegninger for boligblokker og for vaktrom til ferge foreligger ved meglers kontor.

**Adgang til utleie**

I henhold til vedtekter i sameiet fremkommer i 2.5: Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig råddighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

**Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i alle rom foruten badene som har varmekabler. Tenderflame-peis i stua medfølger ikke i handelen. Boligen har balansert ventilasjon. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Gul.

Energiforbruk foregående år var 1 339 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 frem til 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 6 490 000,-

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

162 250,00,- (Dokumentavgift)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

**6 663 290,- 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. 3 962,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader kr. 3 596,-

TV/Bredbånd kr. 366,-

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/Bredbånd, kostnader til vannbåren gulvvarme og varmtvann (forbruksvann), felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold, energi/fyring i fellesareal og andre driftskostnader.

I tillegg tilkommer kr. 260,- pr. mnd. for felleskostnad garasjesameiet.

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. 11 532,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon.

I tillegg betales det forbruk vann og forbruk avløp etter m³.

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/Bredbånd er inkludert i felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/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 fellesgjeld**

Ingen lån/fellesgjeld er registrert på sameiet.

Ingen andel lån/fellesgjeld registrert på leiligheten/seksjon 17.

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning). Sameiet har ingen sikringsordning.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi/formuesverdi fås på

ligningskontoret/Skatteetaten

Innberetningspliktige inntekter kr. 393,-

Fradragsberettigede kostnader kr. 0,-

Annen formue kr. 12 256,-

Gjeld kr. 0,-

**Andel fellesformue**

Andel fellesformue utgjør kr. 12 256,- pr. 31.12.2025.

**Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 325 004,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 300 014,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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 A, Orgnr: 922 021 856.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder: Rolf Sverre Marthinusen.

Sameiet består av 64 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 17 - har sameiebrøk 94/5647.

#### Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. 2073774.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) for Sameiet Husøy Havn A viser:

Driftsinntekter kr. 2 750 519,-

Driftskostnader kr. 3 274 363,-

Årsresultat kr. - 480 663,-

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 480 181,- som og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12. var kr. 844 767,-.

Kommentarer til årsregnskapet og resultatregnskap for Sameiet Husøy Havn A er vedlagt i salgsoppgaven.

Årsregnskapet for forrige periode (2024) for Sameiet Husøy Parkering viser:

Driftsinntekter kr. 733 616,-

Driftskostnader kr. 580 689,-

Årsresultat kr. 154 218,-

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr. 239.315,-

Kommentarer til årsregnskapet og resultatregnskap for Sameiet Husøy Parkering er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter i sameiet:

- Det er etablert et eget sameie, Sameiet Husøy Havn Park («Parksameiet»), hvis formål er å eie og forvalte arealer som sameiet disponerer i fellesskap med øvrige sameier på Husøy Havn.

- 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.

- For leilighet H1-401 er seksjonseier gitt tillatelse til å trekke ut markise/foldetak på vestsiden av balkongen til maksimum 3,26 m fra bakvegg. Ved nødvendig vedlikehold kan markisen/foldetaket midlertidig trekkes helt ut.

- Seksjonseierens bruksrett til parkeringsplasser eller boder i Parkeringssameiet kan kun overdras sammen med seksjonen retten er tilknyttet, eventuelt til andre seksjonseiere i Sameiet eller til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet. 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 Parkeringssameiet.

- Styret kan forøvrig 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Utskifting av vinduer og ytterdører, innglassing av 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.

- 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.

- 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.

Utdrag fra ordensregler for sameiene på Husøy Havn:

- Ordensreglene skal skape gode forhold i sameiet og mellom naboer.

- Den enkelte kan skjerme innsyn enten ved beplantning eller stoler mot nabo. Det skal ikke skjermes over sittehøyde (130 cm). Skjerming ved bruk av markiser og vindfanger med videre er ikke tillatt.

- 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.

- 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>

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

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

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

- 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.

- 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 felleskajakker. Private kajakker 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.

Utdrag fra vedtekter for sameiet Husøy Parkering:

- 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.

- Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon.

- 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.

- 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.

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

Sameiets vedtekter, ordensregler for sameiene på Husøy Havn og vedtekter for sameiet Husøy Parkering følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Utdrag fra protokoll til årsmøte 2025 som er vedtatt i sameiet:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 127 000,-.
- Det foreslås å benytte kr. 75.000 fra Driftsfondet til årets fasadevask.

- Det foreslås at sameie A bytter TV/Bredbånd leverandør fra Telenor/T-We til Viken Fiber/Altibox.

- Det foreslås at sameie A åpner opp for montering av markise også der den må monteres på vegg (kan ikke monteres i betongtak). Forslaget innebærer også at forslaget til retningslinjer og forslaget til vedtektsendring vedtas.

Utdrag fra styret i sameiets årsrapport for 2024:

- Gjennom året har det vært god kontakt mellom sameiene A, B og C, både uformelt og gjennom formelle møter i Park- og Parkeringssameiet.

- Aktiviteter mot entreprenører og andre leverandører.
- Lovpålagte rutiner for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) ble rutinemessig fulgt opp i fellesområdene.
- Det brune panelet på ytterkledningen ble beiset.
- I et samarbeid mellom Sameiet Husøy Havn Park og de øvrige boligsameiene: Vedtatt retningslinjer for klipp av det høye gresset, etablert en veibom på veien inn til tunene, avtalen med RenDunk om rengjøring av våre søppel nedkast ble reforhandlet, avtalen med OBOS for forretningsførsel ble reforhandlet, avtalen med OTIS om service for heisene våre ble reforhandlet, avtalen med Heiskontrollen om kontroll av heisene ble reforhandlet.

Protokoll til årsmøte 2025 og styrets årsrapport for 2024 er vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at innkalling til årsmøte for 2026 kan være utsendt og ikke avholdt.

I tillegg følger protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Husøy Parkering 2025 og årsrapport for 2024 for Sameiet Husøy Parkering vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

I henhold til ordensregler for sameiene på Husøy Havn fremkommer hundehold/dyrehold er tillatt.

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 kjæledyr tisser på beplantning og gressplen. Kjæledyr skal ikke ha adgang til lekeområdet.

#### Regulering

Området eiendommen ligger i et regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, ras- og skredfare, frisikt, gatetun, kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende (bolig/forretning, tjenesteyting/kontor/bevertning), ras- og skredfare samt vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg med plannavn "Husøy Havn", vedtatt 22.05.2013.

I henhold til kommuneplan vedtatt 22.05.2019 er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrense, veg - nåværende, ras- og skredfare, annen fare, samt kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende (bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning).

Relaterte planer:

- "Industriområde ved Husøysund", vedtatt 22.08.2019.

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

#### Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke

delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

#### Vei, vann og avløp

Vei:

Adkomst fra offentlig vei og over privat adkomstvei.

Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### Rettigheter og heftelser

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Jordskifte, tinglyst 16.07.1997, dagboknr. 9499, gjelder: Grensegang/grensejustering.
- Erklæring/avtale, tinglyst 15.03.2018, dagboknr. 546272, gjelder: Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg.
- Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 10.01.2019, dagboknr. 45950, gjelder: Rett for GBNR. 159/499 til gangadkomst gjennom underetasjen i angivers eiendom, GBNR. 159/501, som vist med rød strek på vedlagte tegning.
- Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 10.01.2019, dagboknr. 45958, gjelder: Rett for GBNR.159/499 til gangadkomst gjennom underetasjen i angivers

eiendom, GBNR. 159/512, som vist med rød strek på vedlagte tegning.

- Erklæring/avtale, tinglyst 16.09.2019, dagboknr. 1077839, gjelder: Rett til å kreve at GBNR. 159/512, seksjon 1-25 i Tønsberg kommune gjennomfører og bekoster en forholdsmessig andel av alminnelig drift og vedlikehold av: Privat fellesareal, i og garasjeanlegg.
- Seksjonering, tinglyst 29.11.2018, dagboknr. 1618108, gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 17, formål bolig, sameiebrøk 94/3625.
- Sammenslåing av eierseksjonssameier, tinglyst 16.09.2019, dagboknr. 1079105. Kartverket opplyser sameiebrøk etter sammenslåing for seksjon 17 er 94/5647.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:

Tenderflame-peis medfølger ikke.

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

#### Overtagelse

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

#### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med

sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### Budgivning

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig

som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

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

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

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud

inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

#### Behandling av personopplysninger

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

#### Eier

Eier er Liv Frydenlund Brændshøi.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Strandveien 35A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 159, bnr. 501, snr. 17 i Tønsberg. Sameiebrøk: 94/5647. Bruksenhetsnummer: H0101.

Vårt oppdragsnummer er 28260113.

**Megler og meglers vederlag**

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

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum 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 Lars Ole Wittingsrud  
+47 94 81 40 53/low@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,  
3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

**Dato**

24.04.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Strandveien 35A, 3132 HUSØYSUND

13. Apr 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Strandveien 35A	Strandveien 35A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
<p>Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>Når kjøpte du boligen?</p> <p>Det er over 5 år siden.</p>
<p>Har du selv bodd i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>
<p>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.</p> <p>Kjøpte bolig i 2019 som fridsholig for familien. Tanken var å bruke den som helårsbolig, prøvde det fra april/ mai 2025 til dags dato. Bestemte meg så for å selge.</p>
<p>Har du kjennskap til feil it eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.</p>
<p>Informasjon om eksisterende husforsikring</p> <p>If Skadeforsikring Naf-53, 2073774</p>

Informasjon om selger
<p>Selger</p> <p>Brendshol, Liv Frydenlund</p>

Forbehold
<p>Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.</p> <p>Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjeldende som feil eller mangler senere.</p> <p>Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.</p>

Side 1

Våtrom
<p>1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Tak, yttervegg og fasade
<p>3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Kjeller
<p>5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>
<p>7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>8 Er det utført arbeid med drenering?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Elektrisitet
<p>9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Side 2

Rør
<p>11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Ventilasjon og oppvarming
<p>14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Skjevheter og sprekker
<p>17 Er det tegn på setningsakader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Sopp og skadedyr
<p>19 Har det vært skadedyr i leiligheten?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?</p>

Side 3

<p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Planer og godkjenninger
<p>23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, bybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>27 Er det utført radonmåling?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>29 Forsvigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Andre opplysninger
<p>31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Boligselgerforsikring
<p>Boligen selges med boligselgerforsikring</p>

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 59256560

## Egenerklæringskjema

Name: **Liv Frydenlund Brændshøi** Date: **2026-04-13**

Identification:  
 Liv Frydenlund Brændshøi

## Egenerklæringskjema

Signed by:

Liv Frydenlund Brændshøi	13/04-2026 18:14:59	BankID OIDC High
--------------------------	------------------------	---------------------



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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter  
 Strandveien 35 A, 3132 HUSØYSUND  
 TØNSBERG kommune  
 # gnr. 159, bnr. 501, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-I: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.03.2026 Rapportdato: 31.03.2026 Oppdragsnr.: 20315-2116 Eiendomsverdi ref nr: RGR000  
 Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

## Norsk takst

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

## Vedvik taksering

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



### Rapportansvarlig

*Marius Vedvik*  
 Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
 948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2116 Befaringsdato: 30.03.2026 Side: 2 av 17

Strandveien 35 A, 3132 HUSØYSUND  
 Gnr 159 - Bnr 501  
 3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
 Strandveien 98  
 3160 STOKKE



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

**Hva er en tilstandsrapport?**  
 En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

**Hva vurderer en bygningsakkyndig?**  
 Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

**Hva inneholder tilstandsrapporten?**  
 Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlig • etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust og 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
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearbeid
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2116 Befaringsdato: 30.03.2026 Side: 3 av 17

Strandveien 35 A, 3132 HUSØYSUND  
 Gnr 159 - Bnr 501  
 3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
 Strandveien 98  
 3160 STOKKE



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

**TG 3** **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.

**TG IU** **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**  
 Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- T Tiltak under kr 20 000
- M Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- H Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- S Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- O Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2116 Befaringsdato: 30.03.2026 Side: 4 av 17



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2019 som ligger i 1. etasje med utgang til to terrasser. Leiligheten har adkomst via felles oppgang og dipsonerer bod/parkering i byggets kjeller.

Leiligheten har god standard på overflater. Normal bruksiltasje må påregnes. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med murpuss og trepanel. Vinduer og ytterdører i tre med 3-lags glass. Leiligheten har utgang til to terrasser av tre.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Lite bad ved entré inneholder servant, veggmontert toalett og dusjnise. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislågt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er montert glassplate på vegg bak vask og platetopp. Integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og to stk kjøp/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på bad. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

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

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

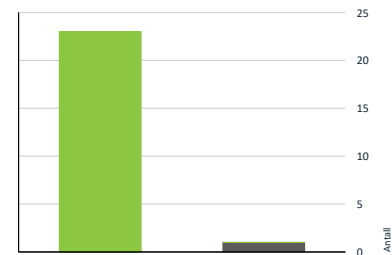
#### Boligbygg med flere boenheter

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad (stort) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2019

#### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Entrédoor med brann-/hydroliseringevne EI30/40db. Terrassedør i tre med 3-lags glass.

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

##### Beskrivelse

Leiligheten har utgang til to terrasser av tre. Terrasse mot øst er målt til 13m<sup>2</sup>, og terrasse mot vest er målt til 15m<sup>2</sup>.

#### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det er parkett på gulv og ellers malte overflater.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Formpressede dører med profilert overflate.

#### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD (STORT)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.



## Tilstandsrapport

#### 1. ETASJE > BAD (STORT)

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislågt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise og totalt 55mm høydeforskjell fra dør til sluk.

#### 1. ETASJE > BAD (STORT)

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.



#### 1. ETASJE > BAD (STORT)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

#### 1. ETASJE > BAD (STORT)

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

#### 1. ETASJE > BAD (STORT)

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i våtsone ligger mot sjakt og tilstøtende våtrom.

#### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise og totalt 30mm høydeforskjell fra dør til sluk.

### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjnise.

### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

### 1. ETASJE > BAD (LITE)

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er montert glassplate på vegg bak vask og platetopp. Integreert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og to stk kjøp/fryseskap.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kulfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på bad.

#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TO 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bibliotek.



## Tilstandsrapport

### 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

### Beskrivelse

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

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

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

Ja

Ekstiterer det samsvarerklæring?

Ja

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

- 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

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

Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

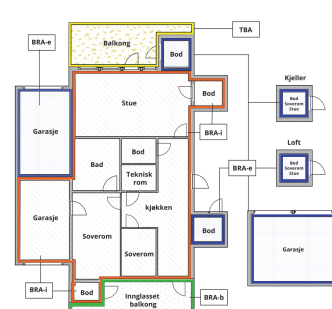
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Innært bruksareal (BRA-i) Areal et innenfor boenheten(e)

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

Inglasset balkong mv (BRA-b) Areal et av inglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

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



Carport og/eller garasjefloer i helles garasjefloer er ikke måleverdig areal

### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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. [Vil 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.

Strandveien 35 A, 3132 HUSØYSUND  
Gnr 159 - Bnr 501  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandlillevien 98  
3160 STOKKE



## Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	95			95	28
SUM	<b>95</b>				<b>28</b>
SUM BRA	<b>95</b>				

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bibliotek, bad (stort), garderobe, bad (lite)		

#### 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

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m <sup>2</sup> )	S-ROM(m <sup>2</sup> )
	91	4

Strandveien 35 A, 3132 HUSØYSUND  
Gnr 159 - Bnr 501  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandlillevien 98  
3160 STOKKE



## Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

Strandveien 35 A, 3132 HUSØYSUND  
Gnr 159 - Bnr 501  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandlillevien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapportens avgrensninger

i) Forhold rundt brann, røpning, sikkerhet, for eksempel røkkvekshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

• 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 risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

Strandveien 35 A, 3132 HUSØYSUND  
Gnr 159 - Bnr 501  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandlillevien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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



**Tønsberg kommune**  
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Per Olaf Skar  
Direkte telefon: 33 34 80 35

JPID: 19/92712

**Vedtaksdato** 25.11.2019  
**Saksnummer** 1080/19

Spir Arkitekter AS  
Postboks 18  
3119 TØNSBERG



**Husøy havn - byggetrinn 1 - 0159/0501 og 0159/0521 m.fl - 2 leilighetsbygg, P- kjeller, utomhusarealer, gatetun, småbåthavn og kyststi - Ferdigattest**

**Søker:** Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG  
**Tiltakshaver:** Husøy Næringsutvikling AS (Avantor AS), Postboks 4538, 0404 OSLO

**Byggningsnummer:** 300679657 – 300679717 - 300741466

**Tiltakets formål:** Bolig

**Tiltakets art:** Nybygg

**Arkivsaksnummer:** 15/4014

**Tidligere vedtak:**

Rammeittelatelse:UBA133/15  
IG1 DFUB 374/17  
IG2 DFUB 476/17  
IG3 DFUB 506/17  
IG4 DFUB 036/18  
IG5 DFUB 326/18  
MBT Hus 1 og 2 - 25.01.2019  
MBT Vaktrom – 06.05.2019

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVTE TILTAK

- Det anføres at ferdigattesten er basert på ansvarlig søkers erklæring om at tiltaket oppfyller alle krav, slik det fremgår av plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter.
- Det legges til grunn at innsendte tegninger «som bygget», kun omfatter endringer som ikke er søknadspliktige, slik ansvarlig søker har erklært.
- Innsendte tegninger «som bygget» følger som vedlegg til ferdigattesten.

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	25.11.2019	Per Olaf Skar <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

Kontrollifre



Saksbehandler: Per Olaf Skar  
Direkte telefon: 33 34 80 35

JpID: 19/30457  
Vedtaksdato: 06.05.2019  
Saksnummer: 455/19

Sted  
Tønsberg

Dato  
06.05.2019

Underskrift  
Per Olaf Skar  
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Spir Arkitekter AS  
Postboks 18  
3119 TØNSBERG

**Husøy Havn - 0159/0325 - Vaktrom til ferje - Midlertidig brukstillatelse**

Søker: Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG  
Tiltakshaver: Husøy Næringsutvikling AS (Avantor AS), Postboks 4538, 0404 OSLO

Gårdsnr. Bruksnr.  
0159 0325

Tiltakets formål: Vaktbu  
Tiltakets art: Nybygg  
Arkivsaksnummer: 15/4014

Vedtaksnummer:

Tidligere vedtak		
Dato	Saknr.	Sak
28.08.2015	133/15	Planmøttilatelse
28.10.2016	190/16	Dispensasjon for plassering av vaktrom til ferje
31.03.2017	210/17	Isgjøttingstillatelse VA-anlegg
20.06.2017	374/17	Isgjøttingstillatelse grunn-, betong- og tømmerarbeid trafte og pumper
24.08.2017	476/17	Isgjøttingstillatelse forgraving for søurt- og søurtarbeider
03.09.2017	560/17	Isgjøttingstillatelse grunn-, jell- og påslåtte betongarbeider
19.01.2018	036/18	Isgjøttingstillatelse retnende byggearbeider
15.05.2018	254/18	Dispensasjon fra reg.påten for omplattening renovasjon og fyller arkiv
25.01.2019		Midlertidig brukstillatelse Hus 1 og 2 samt underliggende kjeller

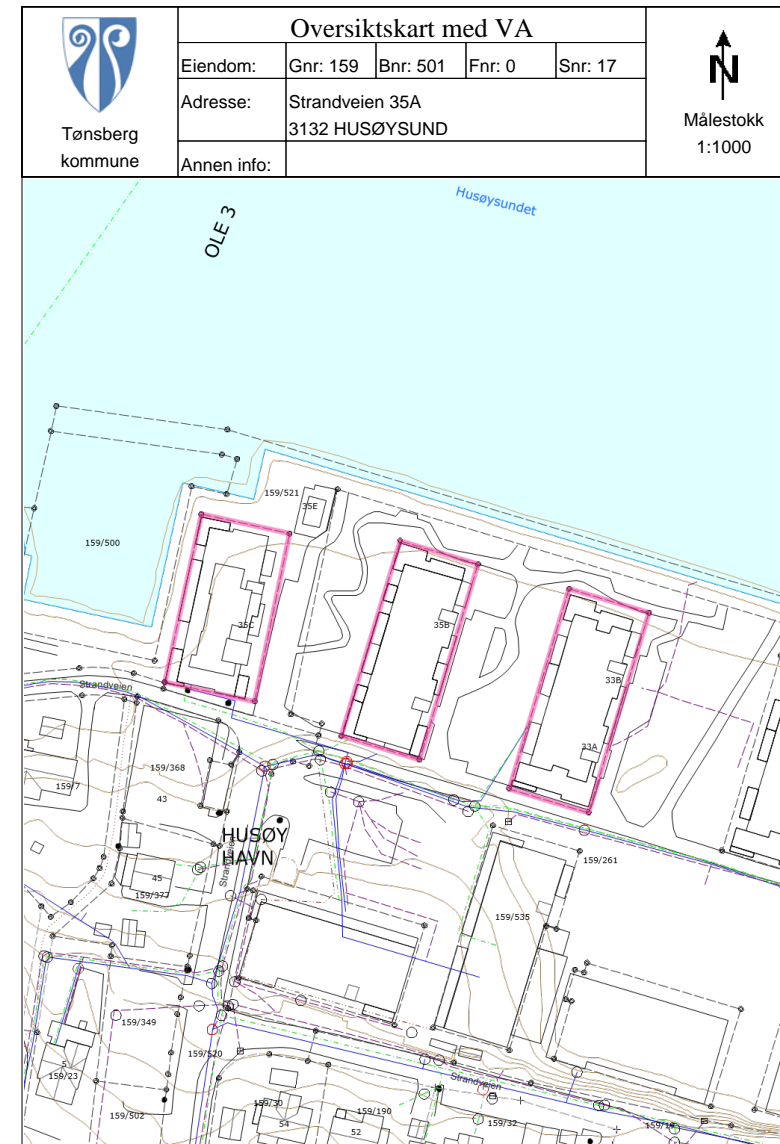
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

- Tillatelsen omfatter bygg med vaktrom for ferje
- Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
  - Parkeringskjeller under hus 3 (akse J-N), Utomhusområder generelt, Gatetun, Småbåthavn, Kyststi, Deler av vei, Servicebygg - Frist: **03.09.2019**

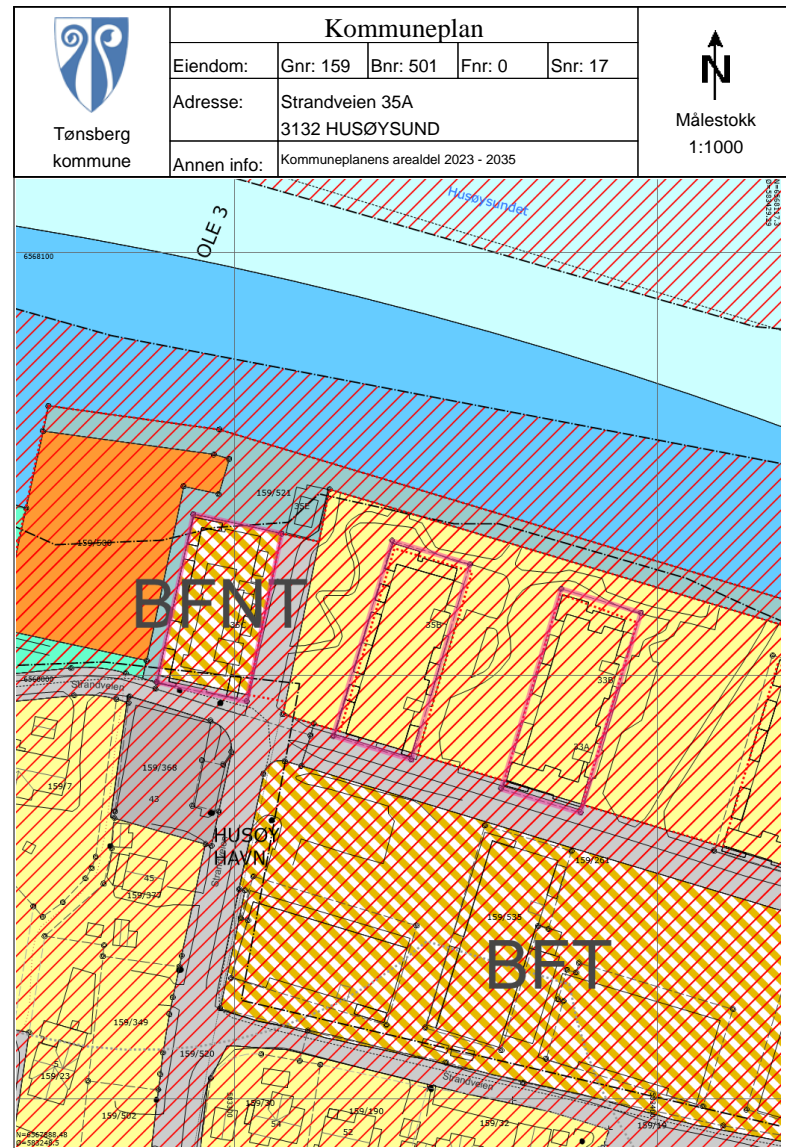
Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, vil kommunen vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstilling og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Varenr/aktivitet	Type	Pris
1537	Pkt 2.4.5 Midlertidig brukstillatelse	Kr 3.165,-



Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Kum - annen eier
○ Sandfangskum	⊞ Sluk	⋯ Drensledning
⋯ Overvannsledning	⋯ Spillvannsledning	⋯ Vannledning uten Vestfold vann
⋯ Nøyaktig eiendomsgrense	⋯ Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	A Diverse
▲ Vann	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
⋯ Bygningslinje	⋯ Fasadeliv	⋯ Mønelinje
⋯ Takkant	⋯ Takoverbyggkant	⋯ Taksprang
⋯ Trapp inntill bygg	⋯ Veranda	⋯ Annet vegareal avgrensning
⋯ Vegdekkekant	⋯ Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
⋯ Kystkontur tekniske anlegg	⋯ Kystkontur	⋯ Forsenkningskurve
⋯ Høydekurve	⋯ Havflate	





07.04.2026 17:53:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	Strandlinje sjø		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Diverse
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Fasadeliv		Mønelinje
	Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Sti		Husnummer
	Kommunalveg gatenavn		Husnummer med bokstav
	Privatveg gatenavn		Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Náværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Náværende		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Náværende
	Veg - Náværende		Havn - Náværende
	Blå/grønnstruktur - Náværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende
	KpOmråde gjeldende		Parkering - Náværende
	Forsenkningskurve		Farled - Náværende
			Kystkontur
			Høydekurve

07.04.2026 17:53:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

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

Deres ref.: 28260113 . Vår ref.: 3481-1-17 Dato: 08.04.2026

**Megleropplysninger**

Boligselskap: Sameiet Husøy Havn A  
Organisasjonsnr: 922021856  
Seksjonsnr: Brøndshøl, Liv Frydenlund  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 17  
Adresse: Strandveien 35a, 3132 HUSØYSUND  
Seksjonsnummer: 17  
Gnr: 159  
Bnr: 501

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- politenummer 2073774.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjonseiere har garasjeplass i s.3483 Sameiet Husøy Parkering 1, gnr 159 bnr 499. Garasjeplass følger seksjon ved salg, hvis ikke annet er oppgitt. Administrasjonskostnader etter gjeldene prislister. Felleskostnader for garasjesameiet kommer i tillegg. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 11,5% fra den 01.01.2025.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 962,00,-

**Herav:**

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 596,00	
Tv/Bredbånd	366,00	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	393,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 256,-

Gjeld: 0,-

**Fellessjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**  
Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellessjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jens Philip Bratland pr. e-post: [jens.philip.bratland@obos.no](mailto:jens.philip.bratland@obos.no) eller telefon: 33 30 94 34.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Rolf Sverre Marthinussen, e-post: [husoy-havn-a@styrerommet.no](mailto:husoy-havn-a@styrerommet.no)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Melding må inneholde kjøpers navn, náværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

---

## VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN A

---

Vedtatt i årsmøte 10. mai 2023 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

### 1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Havn A ("**Sameiet**"). Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer 501 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").

1.2 Sameiet ble opprinnelig opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29. november 2018. Sameiet ble ved tinglysing 16. september 2019 av søknad om reseksjonering slått sammen med Sameiet Husøy Havn B, gbnr. 159/512 i Tønsberg.

### 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

2.2 Sameiet består av 64 boligseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen.

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 råddighet 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 nærområdet, 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 Det er etablert et eget sameie, **Sameiet Husøy Havn Park («Parksameiet»)**, hvis formål er å eie og forvalte arealer som Sameiet disponerer i fellesskap med øvrige sameier på Husøy Havn. Seksjonseierne i Sameiet eier en forholdsmessig andel av Parksameiet. Parksameiets styre har ansvaret for drift og vedlikehold av Parksameiets eiendom. Nærmere bestemmelser om Parksameiets formål og eiernes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Parksameiet.

### 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 funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

3.4 For leilighet H1-401 er seksjonseier gitt tillatelse til å trekke ut markise/foldetak på vestsiden av balkongen til maksimum 3,26 m fra bakvegg. Ved nødvendig vedlikehold kan markisen/foldetaket midlertidig trekkes helt ut.

3.5 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 bruk 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 eierseksjonssameie ("**Parkeringssameiet**"). Sameiet forutsettes å være eier av seksjoner i Parkeringssameiet.

4.2 Sameiet eier et antall seksjoner i Parkeringssameiet 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 Parkeringssameiet 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 Seksjonseiernes bruksrett til parkeringsplasser eller boder i Parkeringssameiet kan kun overdras sammen med seksjonen retten er tilknyttet, eventuelt til andre seksjonseiere i Sameiet eller til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet. 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 Parkeringssameiet.

4.4 Rammene for seksjonseiernes mulighet til å etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider følger av eierseksjonsloven og vedtektene for Parkeringssameiet. Tilgjengelig kapasitet på elkraft til Anleggseiendommen kan påvirke både mulighet for etablering av ladepunkt, og faktisk effekt i hvert enkelt ladepunkt. Sameiet har gjennom Parkeringssameiet 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 forøvrig 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 terrasse, 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 uønsket 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 A, 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 månedens varsel.

6.4 Medlemskontingent til velforening nevnt i punkt 2.7 betales som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingent for alle seksjonseierne 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 Felleskostnader til propangassanlegget fordeles likt mellom seksjonene som er påkøbt anlegget. Utgifter til propangass fordeles i hht. forbruk (m<sup>3</sup> forbrukt gass).

6.11 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.

6.12 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 ansees å gjelde førstkommende 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 varse 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 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 anlegg 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 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

14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, innglassing av 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 tvangs salg 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

- 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 forretningsførerens instruks og godkjenner forretningsførerens 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.

9/9

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HUSØY HAVN A

Organisasjonsnummer: 922021856

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Hotell Borge.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder, Rolf Marthinusen, foreslås som møteleder

**Forslag til vedtak:**  
Rolf Marthinusen er valgt.  
✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Styrets innstilling

De som er til stede ved oppropet, innleverte registreringsblanketter og eventuelle fullmakter tas som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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

### 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.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Rolf Sverre Marthinusen foreslått. Som protokoll vitner ble Odd-Arne Hansen og Marianne Teien foreslått.

**Forslag til vedtak:**  
Som fører av protokollen ble Rolf Sverre Marthinusen foreslått. Som protokoll vitner ble Odd-Arne Hansen og Marianne Teien foreslått.  
✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**  
Møteinnkallingen godkjennes  
✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

**Forslag til vedtak:**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.  
✓ Vedtatt.

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127 000. Det er basert på OBOS snitt pr. leilighet for et sameie med Sameie A sin størrelse.

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 127 000.  
✓ Vedtatt.

### 7. Valg av tillitsvalgte

To av styremedlemmene er på valg:

Elisabeth Berntsen Aas

Bjørn Georg Sørensen

Begge har sagt seg villige til gjenvalg

Innstilling

To styremedlemmer gjenvelges:

- Elisabeth Berntsen Aas (Strandveien 35B)
- Bjørn Georg Sørensen (Strandveien 35A)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Georg Sørensen  
Elisabeth Berntsen Aas

Følgende stilte til valg:  
Bjørn Georg Sørensen  
Elisabeth Berntsen Aas

### 8. Uttak av midler fra Driftsfondet

Sameiets utvendige vegger må nå rengjøres. Veggene er generelt skitne etter 6 år med vær og vind, sjøsprøyt, fugleskitt m.m. Nordveggene har fått grønn algevekst, området rundt glasstakene har blitt stygge og det har kommet stygge svarte striper under inntak for ventilasjon, under takrenner m.m.

Sameie A har kompliserte bygg og en fasaderengjøring har vist seg å bli kostbar. Det er mange "kriker og kroker" og fasadeplatene tåler ikke rengjøring med høytrykksspyler.

Etter å ha innhentet tilbud fra 3 tilbydere har sameiet valgt billigste (og beste) tilbud fra firma Elite Vinduspuss. Tilbudet er på kr. 260.000.

I årets budsjett er det avsatt kr. 107.500 for dette formålet. Vi har derfor en underdekning på kr. 152.500.

Det vil være mulig å hente noe fra andre budsjettposter (underforbruk, utsette ikke tidskritiske ting). Styret har vurdert at det fra andre poster vil være mulig å hente inn kr. 77.500

Da gjenstår det en underdekning på kr. 75.000. Styret foreslår at dette beløpet dekkes inn ved å ta kapital fra Driftsfondet.

Styrets innstilling

Forslag: Benytte kr. 75.000 fra Driftsfondet til årets fasadevask.

**Forslag til vedtak:**  
Det foreslås å benytte kr. 75.000 fra Driftsfondet til årets fasadevask.  
✓ Vedtatt.

### 9. Bytte leverandør for TV og Bredbånd

Det refereres også til informasjonsmail sendt ut 27. april.

Fra 1. mars økte Telenor prisen på Bredbånd/TV med 75 kr. pr. måned. Ny pris ble kr. 464 pr. måned pr. leilighet. Dette var en prisøkning på hele 19%, noe som fikk mange til å reagere.

Sameiene på Husøy Havn har derfor innhentet et alternativt tilbud fra Viken Fiber/Altibox.

• Vi har fått et introduksjonstilbud til kr. 366 pr. måned gjennom det første året

• Deretter «vanlig pris» på kr. 439 pr. måned (pluss evt. prisjusteringer i 2026). «Vanlig pris» for Viken Fiber/Altibox blir da ca 5,5% billigere enn Telenor/T-We.

Første året vil dette gi en besparelse for sameiet på kr. 74.000 kr som for hver leilighet utgjør kr. 1.176 kr. I tillegg vil den enkelte kunne få besparelser dersom man leier strømnetjenester eller tilleggs TV kanaler. Altibox er generelt noe billigere enn T-We. Her må den enkelte sjekke og sammenligne selv.

Tilgjengelige kanaler, strømmetjenester samt kundetilfredshet har blitt vurdert. Generelt: begge leverandørene har omtrent samme tilbud. Altibox er generelt noe billigere. Altibox har best kunde tilfredshet blant alle TV og BB leverandørene i Norge.

Montør fra Viken vil bytte utstyret (BB modem, WiFi modem) og vil være behjelpelig med en innføring i nye menyer, bytte av passord m.m.

Konkret dato for et bytte må avtales nærmere.

Tilbudet fra Viken er gyldig dersom både Sameie A og Sameie B aksepterer tilbudet. Sameie B gikk i sitt årsmøte 29. april enstemmig inn for forslaget.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at vi bytter TV/Bredbånd leverandør fra Telenor/T-We til Viken Fiber/Altibox

<b>Forslag til vedtak:</b>
Det foreslås at Sameie A bytter TV/Bredbånd leverandør fra Telenor/T-We til Viken Fiber/Altibox
<b>✓ Vedtatt.</b>

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

Fremmet av: Sameiet Husøy Havn Park

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 går til årsmotebehandling i Parksameiet og er derfor også sendt til behandling av årsmotene i alle boligsameiene (Sameie A, Sameie B, Sameie C og Sameie D).

**Forslag til vedtak:**

- Vedlagte forslag til «Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn» foreslås vedtatt.
- Generelt skal godt stell av trærne utføres av våre gartnere. Trærne skal bidra til forskjønnelse av området. Det vil bli foretatt en opprydding i 2025, i hht. forslaget i "Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn"
- i pkt. 1 ovenfor og i hht. pkt. 4 nedenfor:

- De fleste trær nedenfor nordre grunnmur i blokkene 1 ... 5 vil bli fjernet/byttet
- 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.
- 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.

4. Utover den foreslåtte oppryddingen: der det er ønske om fjerning av enkelte trær vil søknaden først bli behandlet av det boligsameiet søkeren hører til. Dersom det blir godkjent der går søknaden videre til Sameiet Husøy Havn Park som vil vurdere hvert enkelt tilfelle. I samråd med våre gartnere skal det generelt alltid vurderes om trær bør erstattes med beplantning som er lavere.

**Styrets innstilling**

<b>Forslag til vedtak:</b>
<b>✗ Ikke vedtatt.</b>

#### 11. Montering av markise også på balkonger uten tak over

På årsmøtet 11. mai 2022 var det fremmet et forslag om at det skulle tillates å montere markise også på balkonger uten tak over. Styrets anbefaling den gangen var å gå imot forslaget. Dette var bl.a. basert på styrets vurderinger og vedtak som ble gjort i 2019, vedtak som var basert på to forhold:

- Estetiske forhold da en slik markise blir mer synlig på hus fasaden enn en markise montert under betongtak
- Manglende mulighet for feste på veggen og klarhet om byggets konstruksjon vil tåle en slik belastning. Tilbakemeldingen fra Avantor og Skanska var at et slikt oppheng ikke var mulig.

Forslaget ble den gangen nedstemt.

Siden da har saken blitt diskutert på nytt i styret ved flere anledninger. Den viktigste hindringen for montering av en slik markise er at byggets konstruksjon er vurdert å ikke ville tåle belastningen uten at det foretas forsterkning av veggen. Styret har derfor nå utarbeidet et forslag til hvordan en slik forsterkning av vegg kan bli utført og fremmer derfor forslaget på nytt.

I vedlagte forslag er det gitt regler for hvordan en slik endring / forsterkning / montering kan utføres. Det stilles bl.a. krav til at «Ansvarlig prosjekterende» skal ha godkjenning for «Tiltaksklasse 2» (se note nedenfor). Videre at det totale ansvar ligger hos seksjonseier som utfører endringen. Det betyr bl.a. at alle kostnader, alle evt. fremtidige reklamasjoner og all evt. utbedring av skader/følgeskader på bygningen skal utbedres av seksjonseier.

<b>Note</b>
Fra Direktoratet for Byggkvallet:
<i>Tiltaksklasse 2 omfatter; uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av</i>
<i>a) liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til middels til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller</i>
<i>b) middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til små til middels konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.</i>

**Forslag til avstemming**

Sameie A åpner opp for montering av markise på vegg der det ikke er betongtak over. Dette innebærer at følgende godkjennes:

- De estetiske forholdene ved en slik markise ansees å være akseptable. Mht. farge på markisen skal denne være i hht. sameiets generelle regler for farge på markise
- Vedlagte forslag til retningslinjer må følges
- Vedtektsendring: Ny §3.4 (og dagens §3,4 og §3.5 endrer nummerering til henholdsvis 3.5 og 3.6)

<b>Forslag til ny §3.4 i vedtektene</b>
<b>Dersom en seksjonseier får godkjent installasjon av markise på vegg, er det den til enhver tid eier av seksjonen som er ansvarlig for alle kostnader som måtte komme fra skader/følgeskader som skyldes installasjon av markisen</b>

<b>Styrets innstilling</b>
<b>-</b>
<b>Forslag til vedtak:</b>
Det foreslås at Sameie A åpner opp for montering av markise også der den må monteres på vegg (kan ikke monteres i betongtak). Forslaget innebærer også at forslaget til retningslinjer og forslaget til vedtektsendring vedtas.
<b>✓ Vedtatt.</b>

<b>Styrets innstilling</b>
<b>-</b>

**Protokollen signeres av:**  
**Møteleder: Rolf Sverre Marthinusen /s/**  
**Fører av protokoll: Rolf Sverre Marthinusen /s/**  
**Protokollvitne 1: Odd-Arne Hansen /s/**  
**Protokollvitne 2: Marianne Teien /s/**

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

<b>Verv:</b>	<b>Navn:</b>	<b>Valgt for:</b>
<b>Leder</b>	<b>Rolf Sverre Marthinusen</b>	<b>2024 – 2026</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Pål Andreassen</b>	<b>2024 – 2026</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Bjørn Georg Sørensen</b>	<b>2025 – 2027</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Elisabeth Berntsen Aas</b>	<b>2025 – 2027</b>
<b>Varamedlem</b>	<b>Rune Ivar Hannestad</b>	<b>2024 – 2026</b>

### Styrets årsrapport

**Møteaktiviter gjennom 2024:**

• Det er avholdt 10 styremøter.

• Gjennom året har det vært god kontakt mellom sameiene A, B og C, både uformelt og gjennom formelle møter i Park- og Parkeringssameiet.

• Vi har hatt to møter med advokatkontoret Zenit i forbindelse med reklamasjon på VVS, jordbrønner og setningsskader.

• Et formelt forhandlingsmøte om reklamasjonssaken ble avholdt med Avantor/Skanska/Avantor.

• Det har blitt avholdt ett møte mellom Husøy velforening og alle sameiene/boligbyggelagene på Husøy.

• Det er avholdt et møte mellom Husøy velforening og alle sameiene/boligbyggelagene på Husøy.

• Det er avholdt et møte mellom Husøy velforening og alle sameiene/boligbyggelagene på Husøy.

**Aktiviteter mot entreprenører og andre leverandører:**

Også for 2024 var det aktiviteter mot entreprenører som krevde mye arbeid. For reklamasjonssaken for VVS, jordbrønner og setningsskader ønsket leverandørene etter hvert å foreta ytterligere utbedringer. Spesielt nevnes:

- Setningsskadene ble utbedret i mai/juni.
- En større feil ved varmeanlegget ble rettet i august.
- Jordbrønn B9 fikk lekkasje på forsommeren. Brønnen ble ferdig reparert i november.
- Alle leiligheter ble gjennomgått på nytt og fikk byttet alle gjenværende pakninger med feilproduksjon.

**Med disse utbedringene var alle kjente feil blitt utbedret.**

Saken ble etter dette avsluttet ved at det ble holdt et ekstraordinært årsmøte 3. mars 2025.

• Det er avholdt et møte mellom Husøy velforening og alle sameiene/boligbyggelagene på Husøy.

• Det er avholdt et møte mellom Husøy velforening og alle sameiene/boligbyggelagene på Husøy.

• Det er avholdt et møte mellom Husøy velforening og alle sameiene/boligbyggelagene på Husøy.

**Andre aktiviteter som styret har håndtert:**

- Lovpålagte rutiner for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) ble rutinemessig fulgt opp i fellesområdene. Vaktmester bistod også i år til en HMS-gjennomgang inne i den enkelte leilighet.
- Det brune panelet på ytterkleddingen ble beiset.
- Det ble kjørt en forespørsel til ny forsikringsavtale blant 4 tilbydere. Etter en diskusjon med vår advokat ble det besluttet å stoppe denne forespørselen p.g.a. den pågående reklamasjonssaken.

- I et samarbeid mellom Sameiet Husøy Havn Park og de øvrige boligsameiene:

- Det ble vedtatt retningslinjer for klipp av det høye gresset. De nye retningslinjene har blitt prøvd ut fra høsten 2024.

- Det ble etablert en veibom på veien inn til tunene.

- Avtalen med RenDunk om rengjøring av våre søppel nedkast ble reforhandlet. Den viktigste endringen var at kostnadene fra 2024 blir fordelt på alle boligsameiene etter en avtalt fordelingsnøkkel. For Sameie A medførte dette en kostnadsreduksjon på 40% i forhold til året før.

- Avtalen med OBOS for forretningsførsel ble reforhandlet. Vi oppnådde vel 11% prisreduksjon.

- Avtalen med OTIS om service for heisene våre ble reforhandlet. Sameie A hadde fra før den beste avtalen og besparelsen ble marginal. Men andre sameier oppnådde opp til 30% kostreduksjon.

- Avtalen med Heiskontrollen om kontroll av heisene ble reforhandlet. Vi oppnådde en kostnadsreduksjon på vel 40%.

- Forberedelse og gjennomføring av årsmøtet.

#### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 480 181, som og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 844 767.

#### KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

#### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 11,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### SAMEIET HUSØY HAVN A ORG.NR. 922 021 856, KUNDENR. 3481

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 621 418	2 623 752	2 624 000	2 905 004
Ladeinntekter EL-bil		77 236	108 261	0	107 350
Andre inntekter	3	51 865	17 490	42 360	19 908
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 750 519</b>	<b>2 749 503</b>	<b>2 666 360</b>	<b>3 032 262</b>

#### DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-17 343	-16 539	-17 343	-17 863
Styre honorar	5	-123 000	-117 300	-123 000	-126 690
Revisjonshonorar	6	-8 030	-9 296	-8 500	-8 925
Forrettingsfører honorar		-155 095	-147 290	-157 000	-137 500
Konsulent honorar	7	-49 614	-119 917	-25 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-1 293 009	-655 966	-1 328 700	-1 109 297
Forsikringer		-280 711	-253 315	-260 000	-312 000
Energiføring	9	-611 693	-449 947	-591 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 673	-300 712	-294 089	-306 000
Andre driftskostnader	10	-435 194	-475 974	-371 000	-323 320
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 274 363</b>	<b>-2 546 257</b>	<b>-3 175 632</b>	<b>-3 031 595</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-523 844</b>	<b>203 246</b>	<b>-509 272</b>	<b>667</b>
-----------------------	--	-----------------	----------------	-----------------	------------

#### FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	43 663	43 723	50 000	50 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>43 663</b>	<b>43 723</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-480 181</b>	<b>246 969</b>	<b>-459 272</b>	<b>50 667</b>
--------------------	--	-----------------	----------------	-----------------	---------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	246 969		
Fra opptjent egenkapital		-480 181	0		

#### SAMEIET HUSØY HAVN A ORG.NR. 922 021 856, KUNDENR. 3481

#### BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 655	10 425
Forskuddsbetalte kostnader		77 595	81 250
Andre kortsiktige fordringer	12	5 282	3 456
Driftskonto OBOS-banken		298 050	769 315
Sparekonto OBOS-banken		98 810	19 260
Sparekonto OBOS-banken II		547 623	1 008 264
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 030 014</b>	<b>1 891 970</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 030 014</b>	<b>1 891 970</b>
----------------------	--	------------------	------------------

#### EGENKAPITAL OG GJELD

<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		844 767	1 324 948
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>844 767</b>	<b>1 324 948</b>

#### GJELD

<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 391	20 326
Leverandørgjeld		165 856	546 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>185 247</b>	<b>567 022</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 030 014</b>	<b>1 891 970</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	13 005	2 322

Tønsberg, 24.04.2025  
Styret i Sameiet Husøy Havn A

Rolf Sverre Marthinussen /s/      Elisabeth Berntsen Aas /s/      Bjørn Georg Sørensen /s/

Pål Andreassen /s/

## Ordensregler for SAMEIENE PÅ HUSØY HAVN

<b>Husøy Havn A</b>	<b>Husøy Havn B</b>
<b>Husøy Havn C</b>	<b>Husøy Havn D</b>
<b>Husøy Parkering</b>	<b>Husøy Havn Park</b>

### 1. Hensikt

Ordensreglene for Husøy Havn er et supplement til de vedtekter som gjelder for sameiene. Disse ordensreglene er vedtatt i årsmøte 10. mai 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 instruksjer 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 sitteøyde (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, pappeballasje 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/utleier 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 røroplegg, 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 oppslått i alle inngangspartiene. Alle plikter å gjøre seg kjent med branninstruksen.

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

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

Trapp ganger 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 propan drift 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, motorsykkel 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).

#### 13.3

Aktiviteter på egen oppstillingsplass skal ikke medføre brannfare, fare for skade på andre kjøretøy eller tekniske installasjoner. Støvelastning 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. Bruksrettsnavner 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 felleskajakker. Private kajakker 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 sparkesykkel, 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 enkelteksjon 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 husstandsmedlemmene, 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.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY PARKERING

Vedtatt i årsmøte 16. november 2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

### 1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Parkering ("**Sameiet**"). Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer 499 i Tønsberg kommune med bygningsmasse ("**Eiendommen**").

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.

### 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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.

### 3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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 unødvendig 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 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.

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, besørges 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 fordeierskap, 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 uønsdig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

### 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 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 tjuv 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,
- samtynke 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 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 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 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, seksjonseierens 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 tvangsfyllbrødeslovens 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 forretningsførerens instruks og godkjenner forretningsførerens 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.

**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HUSØY PARKERING**

Møtedato:	5. juni 2025		
Møtetidspunkt:	18:00		
Møtested:	Hjemme hos Rolf, Strandveien 35B		
Til stede:	Representanter fra alle sameiene, totalt 241 stemmeberettigede *)		
Fra Sameiet Husøy Havn A:	Rolf Marthinusen		77 stemmer
Fra Sameiet Husøy Havn B:	Harald Alveid, Odd Ivar Larsen		
	Kjersti Waage Fjærestad		63 stemmer
Fra Sameiet Husøy Havn C:	Bjørn Solheim, Liss Wadel		
	Vidar Bjønnes		46 stemmer
Fra Sameiet Husøy Havn D:	Rolf Marthinusen, Ove S. Jensen		55 stemmer

\*) Totalt er det 244 parkeringsplasser. Av disse er det 3 plasser hvor bruksrett ikke har blitt allokert til en leilighet og som derfor fortsatt tilhører utbygger, Husøy Havn AS. For usolgte leiligheter i Sameie C og Sameie D er tilhørende bruksrett blitt tinglyst å tilhøre respektive boligsameie.

Møtet ble åpnet av Rolf Marthinusen

**1. Konstituering****A Valg av møteleder**

Som møteleder ble Rolf Marthinusen foreslått

**Vedtak: Godkjent**

**B Godkjenning av de stemmeberettigede**

Det ble foreslått å godkjenne antall stemmeberettigede.

**Vedtak: Godkjent**

**C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Rolf Marthinusen foreslått. Som protokollvitne ble Anette Christensen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

**D Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

**2. Behandling av årsrapport for 2024**

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

**3. Behandling av årsregnskap for 2024**

Resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

**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.

**4. Godtgjørelse til styret**

Styre honorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 78 380.

**Vedtak: Godkjent**

**5. Behandling av innkomne forslag og saker**

Det var ikke kommet inn noen saker til behandling av årsmøtet

**6. Valg av tillitsvalgte****Styreleder**

- Styreleder, Rolf Marthinusen (Sameie A) var på valg. Det ble foreslått gjenvalg for to år

**Vedtak: Enstemmig valgt**

**Styremedlemmer**

- Rolf Marthinusen (Sameie A) var på valg. Det ble foreslått gjenvalg for to år

**Vedtak: Enstemmig valgt**

**Varamedlemmer**

- Hans Westeng (Sameie A) var foreslått som nytt varamedlem for to år

**Vedtak: Enstemmig valgt**

- Harald Alveid (Sameie B) ble i 2023 valgt for to år. Han flytter og tar ikke gjenvalg. Han trer derfor ut av styret.

Følgende styremedlemmer/varamedlemmer ble i 2024 valgt for to år og er ikke på valg. Alle fortsetter:

- Odd Ivar Larsen (Sameie B) som styremedlem
- Liss Wadel (Sameie C) som styremedlem
- Ove Steffen Jensen (Sameie D) som styremedlem
- Knut Haukaas (Sameie B) som varamedlem

**7. Eventuelt**

-

-----

Møtet ble hevet kl.: 18:25

Protokollen signeres av:

Møteleder og protokollfører

Navn: Rolf Marthinusen

Protokollvitne

Navn: Anette Christensen

**ÅRSRAPPORT FOR 2024  
Sameiet Husøy Parkering****Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>		
Leder	Rolf Sverre Marthinusen	Strandveien 35B
Styremedlem	Liss Wadel	Strandveien 25B
Styremedlem	Odd Ivar Larsen	Strandveien 31D
Styremedlem	Ove Jensen	Strandveien 27

**Styrets arbeid**

Det har blitt avholdt 2 styremøter.

Det har blitt utført vanlig vedlikehold, spesielt nevnes:

- Rengjøring av garasjen. Spesielt hovedrengjøringen til våren krever noe innsats fra styret
- Vedlikehold av garasjeporten. I tillegg til vanlig rulineservice har vi gjennom året hatt et par alvorlige feil, bl.a. en springfjær som brast. Doormax har håndtert dette bra, men porten måtte i to perioder stå oppe over flere dager
- Drift av WiFi anlegget har krevd en del arbeid p.g.a. Easee ladere som faller ut

Vi har leid inn firmaet Norsk takst v/Tommy Kongsten som foretok en vurdering av gulvene i garasjen m.h.t. nivåer og problemet med vannansamling. Rapport har blitt mottatt og er en del av underlaget for videre behandling av gulvene.

Strømobonnementet for tinekabler og elbil lading ble flyttet fra Sameie C til Parkeringssameiet.

Økonomien til kajakk gruppa ble av praktiske grunner lagt under Parkeringssameiet og disponerer en av sparekontoene. Kr. 32.000 ble betalt inn som startkapital av Sameie D.

Det ble vedtatt at lagring av private kajaker i fellesområdet skal ha en felleskostnad pr. plass tilsvarende 20% av leien for en parkeringsplass. Parkeringssameiet krever inn dette en gang i året.

Frømlidige planer:

Smeltevann fra biler er et problem i vintermånedene. Både med mye vann på garasjegalvet som krever mekanisk oppsug, men også at vannet trenger inn i betongveggene og videre inn i kjellerkorridor (H2). Det planlegges å få tett overgangen mellom vegg og gulv.

Smeltevann medfører også svært høy luftfuktighet i garasjen gjennom disse vintermånedene.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 239.315,-

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Det er et ønske om at Parkeringssameiet bør begynne å bygge opp et driftsfond for fremtidige større vedlikeholdsutgifter.

**Drift og Vedlikehold**

Det er budsjettet med kr. 307.541 for Drift og Vedlikehold. Av dette er ca. 62% budsjettet til rengjøring og oppsug av smeltevann.

I 2025 er det avsatt kr. 75.000 til behandling av gulv/vegger mot skader fra smeltevann.

De øvrige D&V delene er for drift av garasjeporten, innkjøp av reservedeler til port, innkjøp av reservedeler for WiFi nettet samt en mindre sum til diverse andre driftskostnader.

**Energikostnader**

Sameiet tok fra desember 2023 over abonnementet for strøm til elbillading og tinekabler.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering Det ble budsjettet med kr. 90.926.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnadene for 2025.

Felleskostnadene ble økt fra kr. 240 pr. plass pr. måned i 2025 til kr. 250 pr. plass pr. måned.

**SAMEIET HUSØY PARKERING**  
**ORG.NR. 922 225 613, KUNDENR. 3483**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	694 853	532 606	695 520	732 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	106 220
Andre inntekter	3	38 763	3 815	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>733 616</b>	<b>536 421</b>	<b>695 520</b>	<b>838 220</b>

**DRIFTSKOSTNADER:**

Personalkostnader	4	-9 870	-8 460	-9 870	-11 052
Styreonorar	5	-70 000	-60 000	-70 000	-78 380
Revisjonshonorar	6	2 945	-15 789	-6 190	-6 000
Forretningsførerhonorar		-41 250	-29 460	-41 250	-43 000
Drift og vedlikehold	7	-250 282	-320 504	-266 501	-106 860
Forsikringer		-75 772	-43 401	-56 000	-90 926
Energifyring	8	-118 695	0	-105 840	-132 000
Andre driftskostnader	9	-17 766	-40 908	-89 250	-200 681
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-580 689</b>	<b>-518 522</b>	<b>-644 901</b>	<b>-668 899</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>152 926</b>	<b>17 899</b>	<b>50 619</b>	<b>169 321</b>
-----------------------	--	----------------	---------------	---------------	----------------

**FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:**

Finansinntekter	10	1 291	421	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 291</b>	<b>421</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>154 218</b>	<b>18 320</b>	<b>50 619</b>	<b>169 321</b>
--------------------	--	----------------	---------------	---------------	----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		154 218	18 320		
--------------------------	--	---------	--------	--	--

**SAMEIET HUSØY PARKERING**  
**ORG.NR. 922 225 613, KUNDENR. 3483**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 415	12 331
Forskuddsbetalte kostnader		0	3 897
Andre kortsiktige fordringer		0	15 625
Driftskonto OBOS-banken		240 829	92 369
Sparekonto OBOS-banken		32 346	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>278 591</b>	<b>124 222</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>278 591</b>	<b>124 222</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		237 120	82 903
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>237 120</b>	<b>82 903</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		13 123	12 183
Leverandørgjeld		30 507	29 136
Annen kortsiktig gjeld	11	-2 160	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>41 470</b>	<b>41 319</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>278 591</b>	<b>124 222</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 24.04.2025

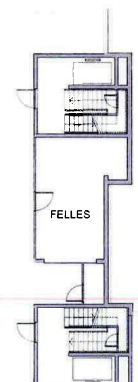
Styret i Sameiet Husøy Parkering

Rolf Sverre Marthinussen /s/     Odd Ivar Larsen /s/     Liss Wadel /s/

Ove Steffen Jensen /s/



SIDE 2 AV 11

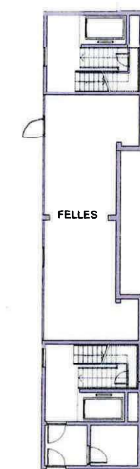


ANLEGGSEIENDOM - IKKE DEL AV SEKSJONERING



<b>SPiR</b> Sivilingeniør AS Kongsveien 10 N-2025, OSLO	Prosjekt <b>13330 Husøy Havn BT 1 Hus 1</b>	Rev. nr. 12.01.18	Rev. av MH	Rev. type Endring	Rev. beskr. Seksjonering - plan U1	Prosjekt nr. A2041-108	Prosjekt Fase Seksjonering
--	--	----------------------	---------------	----------------------	---------------------------------------	---------------------------	----------------------------------

SIDE 7 AV 11

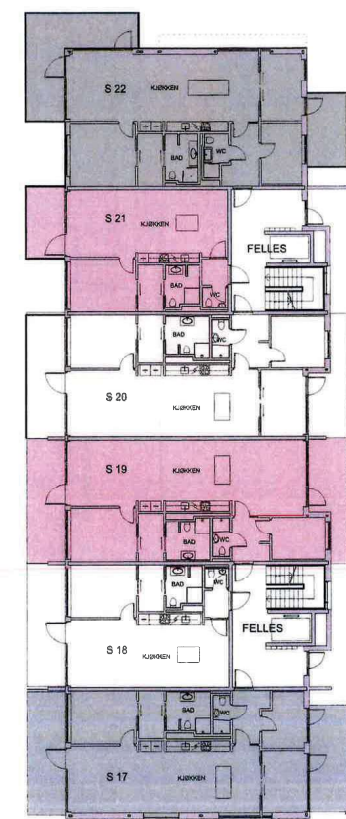


ANLEGGSEIENDOM - IKKE DEL AV SEKSJONERING



<b>SPiR</b> Sivilingeniør AS Kongsveien 10 N-2025, OSLO	Prosjekt <b>13330 Husøy Havn BT 1 Hus 2</b>	Rev. nr. 12.01.18	Rev. av MH	Rev. type Endring	Rev. beskr. Seksjonering - plan U1	Prosjekt nr. A2041-108	Prosjekt Fase Seksjonering
--	--	----------------------	---------------	----------------------	---------------------------------------	---------------------------	----------------------------------

SIDE 8 AV 11



<b>SPiR</b> Sivilingeniør AS Kongsveien 10 N-2025, OSLO	Prosjekt <b>13330 Husøy Havn BT 1 Hus 2</b>	Rev. nr. 24.03.18	Rev. av MH	Rev. type Endring	Rev. beskr. Seksjonering - plan 01	Prosjekt nr. A2041-108	Prosjekt Fase Seksjonering
--	--	----------------------	---------------	----------------------	---------------------------------------	---------------------------	----------------------------------





**Vedlegg 1 til søknad om resekjonering gbnr. 159/501 Tønsberg**

3. Hvem eier seksjonene som skal endres

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr	Navn (hjemmelshaver)	Dagens eierandel (brøk)
1	150143	Aase Krottseng	94/3625
2	251097	Emilie Victoria Evensen	65/3625
	130992	Preben Falbach Rakfjord	
3	989878298	Husøy Havn AS	97/3625
4	200794	Adrian Foon Abrahamsen	65/3625
5	190543	Inger Johanne Laahne	102/3625
6	150546	Jorunn Ingebjørg Thorin	97/3625
	220740	Tore Henning Thorin	
7	989202723	Vestpool Holding AS	74/3625
8	170749	Per Andreas Berg	97/3625
9	291153	Harald Andersen	65/3625
	200155	Irene Haugan Andersen	
10	121050	Sidsel Ulla Storhaug	118/3625
11	281046	Björg Berntsen Hegg	97/3625
12	200144	Erik Norman	74/3625
	280750	Liv Norman	
13	110959	Egil Smith Jonassen	97/3625
	050164	Sissel Kristin Krogstad	
14	030843	Gun Berit Dahlgren	65/3625
15	140649	Thor Boehlke	118/3625
	290955	Anne Reidun Josefsen	
16	050465	Åge Almås	182/3625
17	989878298	Husøy Havn AS	94/3625

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr	Navn (hjemmelshaver)	Dagens eierandel (brøk)
18	090656	Inger Elisabeth Livang	64/3625
19	989878298	Husøy Havn AS	97/3625
20	120870	Ellen Margrethe Melvold	97/3625
	081169	Geir Lippert Melvold	
21	020773	Tor Sigmund Brekke	63/3625
	040976	Tina Maurstad	
22	070357	Karin Marthinussen	101/3625
	081155	Rolf Sverre Marthinussen	
23	989878298	Husøy Havn AS	113/3625
24	200249	Allan Mc Dougal Albrigtsen	60/3625
	101156	Kari Helene Albrigtsen	
25	191252	Hanne Løchen	97/3625
	211048	Bjørn Slatleim	
26	220768	Odd Arne Hansen	97/3625
	300467	Marianne Teien	
27	061187	Stian Abrahamsen	63/3625
28	250961	Gunni Bjørke	118/3625
	230760	Bjørn Mæland Solheim	
29	989878298	Husøy Havn AS	113/3625
30	160362	Jan Kroman	60/3625
31	111166	Cathrin Samuelsen	97/3625
	160362	Sigurd Nicolai Samuelsen	
32	240663	Narve Toverød	97/3625
33	240371	Robert Smeby	63/3625
	090872	Siv Annethe Smeby	

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr	Navn (hjemmelshaver)	Dagens eierandel (brøk)
34	090346	Inger Lise Marents	118/3625
	010845	Rune Normann Marents	
35	989878298	Husøy Havn AS	108/3625
36	230179	Filip Gram	60/3625
	150983	Korine Ohrem Grøm	
37	031264	Astrid Madsen	97/3625
	300557	Hans Kristian Madsen	
38	010556	Per Aksel Linnestad	97/3625
39	261052	Rune Ivar Hannestad	144/3625
	270552	Karin Elisabeth Mathiesen	

3625/3625

**Vedlegg 2 til søknad om resekjonering gbnr. 159/501 Tønsberg (sammenlåing med 159/512)**

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av seksjoner i allerede seksjonert eiendom)

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk teller	Tilleggsareal	Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk teller	Tilleggsareal
1	B	94		33	B	63	
2	B	65		34	B	118	
3	B	97		35	B	108	
4	B	65		36	B	60	
5	B	102		37	B	97	
6	B	97		38	B	97	
7	B	74		39	B	144	
8	B	97		40	B	73	
9	B	65		41	B	50	
10	B	118		42	B	50	
11	B	97		43	B	77	
12	B	74		44	B	96	
13	B	97		45	B	63	
14	B	65		46	B	102	
15	B	118		47	B	88	
16	B	182		48	B	50	
17	B	94		49	B	50	
18	B	64		50	B	77	
19	B	97		51	B	96	
20	B	97		52	B	63	
21	B	63		53	B	118	
22	B	101		54	B	88	
23	B	113		55	B	50	
24	B	60		56	B	50	
25	B	97		57	B	77	
26	B	97		58	B	96	
27	B	63		59	B	63	
28	B	118		60	B	118	
29	B	113		61	B	106	
30	B	60		62	B	90	
31	B	97		63	B	96	
32	B	97		64	B	135	
Sum tellere s.1-64:		5647		Nevner =		5647	





Vedlegg 1

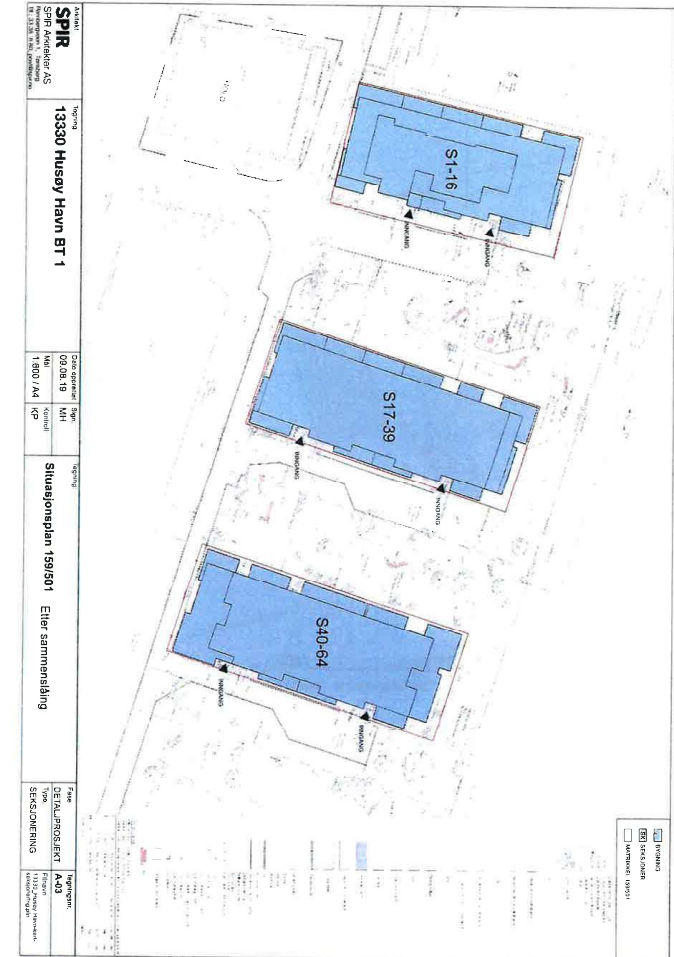
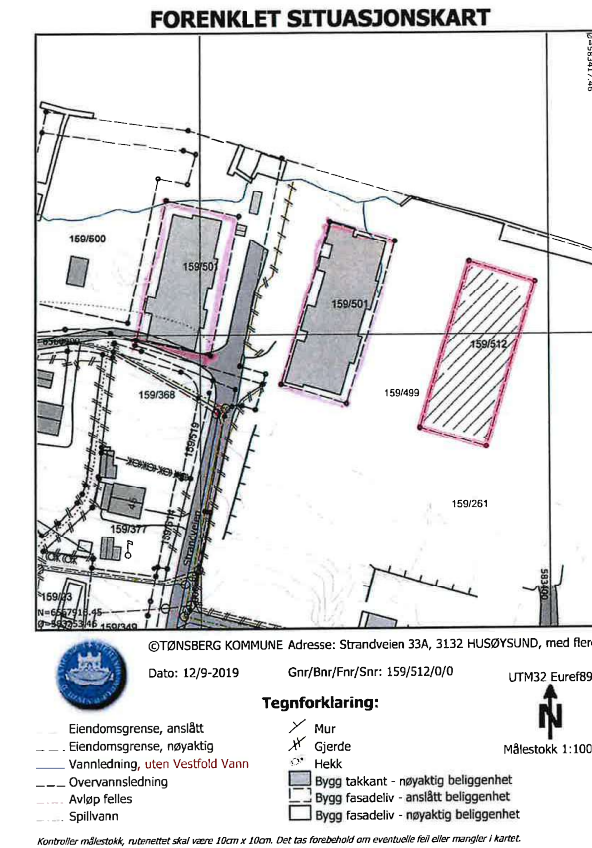
Årsmøte 22.08.19 vedr reseksjonering gbnr. 159/501 Tønsberg (sammenstilling med 159/512)  
Sameiet Husøy Havn A

Rekknenummer	Fødselsnr./Org.nr	Navn (hjemmelshaver)	Dagens Eierandel (brøk)	Navn med blokkbokstaver	Varslet oppmøte	Mett opp	Merknad
1		Aase Krotseing	94/3625	AASE KROTSEING	Nei		
2		Emilie Victoria Evensen	65/3625	EMILIE V. EVENSEN			
3		Preben Falbach Røkfjord	97/3625	PREBEN F. RØKFJORD	Geir Thoresen	Ja	Fullmakt
4		Husøy Havn AS	97/3625	MARIANNE NÅSTEIN			
5		Adrian Foom Abrahamson	65/3625	ØYSTEIN THORUP			
6		Ingger Johanne Laahne	102/3625	ADRIAN F. ABRAHAMSEN		Ja	
7		Jorunn Ingrid Bjerg Thorin	97/3625	INGER JOHANNE LAAHNE			
8		Tore Henning Thorin	97/3625	JORUNN INGRIÐ BJERG THORIN			
9		Vestpool Holding AS	74/3625	TØRE HENNING THORIN	Bente Seppola	Ja	Signert
10		Per Andreas Berg	97/3625	BERTE SEPPOLA			
11		Harald Andersen	65/3625	PER ANDREAS BERG			
12		Terne Haugan Andersen	65/3625	HARALD ANDERSEN			
13		Sidval Lilla Størhaug	118/3625	TERNE HAUGAN ANDERSEN	Nei		
14		Bjerg Berntsen Hegg	97/3625	SIDVAL LILLA STØRHAUG		Ja	
15		Erik Norman	74/3625	BJERG BERNTSEN HEGG			
16		Liv Norman	74/3625	ERIK NORMAN			
17		Egil Smith Jonassen	97/3625	LIV NORMAN	Ja	Ja	
18		Sissel Kristin Krogstad	97/3625	EGIL SMITH JONASSEN	Ja	Ja	
19		Gunn Berit Dahlgren	65/3625	SISSSEL KRISTIN KROGSTAD			
20		Thor Boehleke	118/3625	GUNN BERIT DAHLGREN	Nei		
21		Anne Reidun Josefsen	182/3625	THOR BOEHLEKE	Nei		
22		Åge Alms	182/3625	ANNE REIDUN JOSEFSEN			
23		Husøy Havn AS	94/3625	ÅGE ALMS	Geir Thoresen	Ja	Fullmakt
24		Ingger Elisabeth Lvang	64/3625	MARIANNE NÅSTEIN			
25		Husøy Havn AS	97/3625	ØYSTEIN THORUP			
26		Ellen Margrethe Melvold	97/3625	INGER ELISABETH LVANG	Geir Thoresen	Ja	Fullmakt
27		Geir Lippert Melvold	97/3625	MARIANNE NÅSTEIN			
28		Tor Sigmund Brekke	63/3625	ØYSTEIN THORUP			
29		Tina Maurstad	63/3625	ELLEN MARGRETHE MELVOLD			
30		Karin Marthinussen	101/3625	TOR SIGMUND BREKKE	Ja	Ja	
31		Koff Sverre Marthinussen	101/3625	TINA MAURSTAD	Ja	Ja	
32		Husøy Havn AS	114/3625	KARIN MARTHINUSSEN	Geir Thoresen	Ja	Fullmakt
33			114/3625	KOFF SVERRE MARTHINUSSEN			

Rekknenummer	Fødselsnr./Org.nr	Navn (hjemmelshaver)	Dagens Eierandel (brøk)	Navn med blokkbokstaver	Varslet oppmøte	Mett opp	Merknad
24		Alan Mc Dougal Albrigtsen	60/3625	ØYSTEIN THORUP			
25		Kari Helene Albrigtsen	97/3625	ALAN MC DOUGAL ALBRIGTSEN	Ja	Ja	
26		Hanne Løchen	97/3625	KARI HELENE ALBRIGTSEN	Ja	Ja	
27		Bjorn Statheim	97/3625	HANNE LØCHEN	Ja	Ja	
28		Odd Arne Hansen	97/3625	BJØRN STATHEIM	Ja	Ja	
29		Marianne Teien	63/3625	ODD ARNE HANSEN	Ja	Ja	
30		Stian Abrahamson	63/3625	MARIANNE TEIEN	Ja	Ja	
31		Gurin Bjørke	118/3625	STIAN ABRAHAMSEN			
32		Bjorn Meland Solheim	118/3625	GURIN BJØRKE			
33		Husøy Havn AS	113/3625	BJØRN MELAND SOLHEIM	Geir Thoresen	Ja	Fullmakt
34		Jan Kroman	60/3625	MARIANNE NÅSTEIN			
35		Cathrin Samuelsen	97/3625	ØYSTEIN THORUP			
36		Sigurd Nicolai Samuelsen	97/3625	JAN KROMAN		Ja	
37		Narve Toverød	97/3625	CATHRIN SAMUELSEN	Ja	Ja	
38		Robert Smøby	63/3625	SIGURD NICOLAI SAMUELSEN	Ja	Ja	
39		Siv Annethe Smøby	63/3625	NARVE TOVERØD			
40		Ingger Lise Marents	118/3625	ROBERT SMØBY	Ja	Ja	
41		Rune Normann Marents	118/3625	SIV ANNETHE SMØBY	Ja	Ja	
42		Husøy Havn AS	108/3625	INGER LISE MARENTS	Geir Thoresen	Ja	Fullmakt
43		Filip Gram	60/3625	RUNE NORMANN MARENTS			
44		Karin Øhrem Gram	60/3625	FILIP GRAM			
45		Astrid Madsen	97/3625	KARIN ØHREM GRAM			
46		Hans Kristian Madsen	97/3625	ASTRID MADSEN			
47		Per Aksel Linnestad	97/3625	HANS KRISTIAN MADSEN			
48		Rune Ivar Hannestad	144/3625	PER AKSEL LINNESTAD	Ja	Ja	
49		Kann Elisabeth Mathiesen	144/3625	RUNE IVAR HANNESTAD	Ja	Ja	

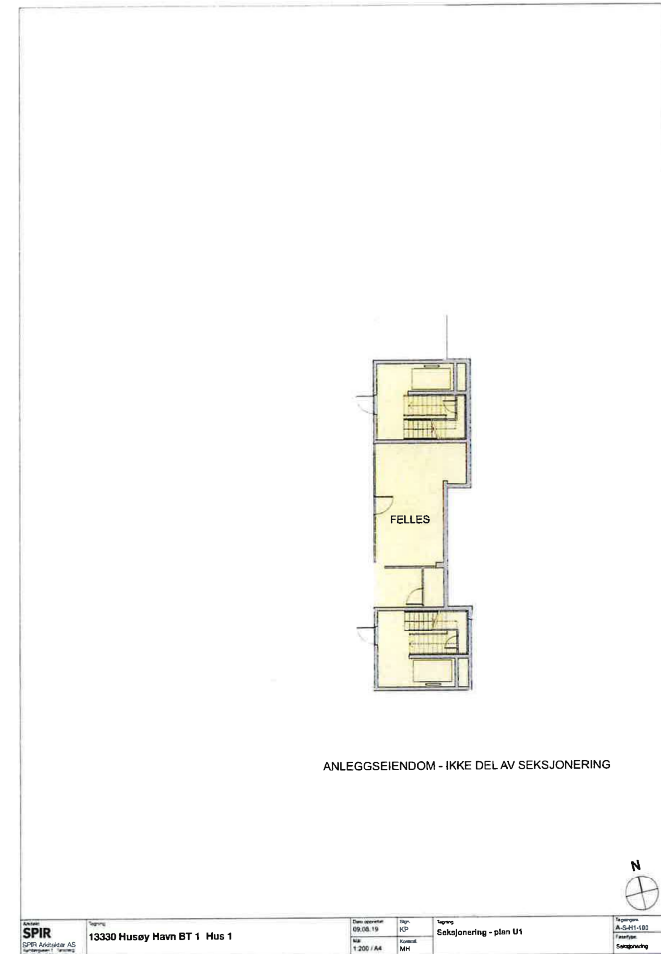
Utskrift - Situasjonsskart

Side 1 av 1

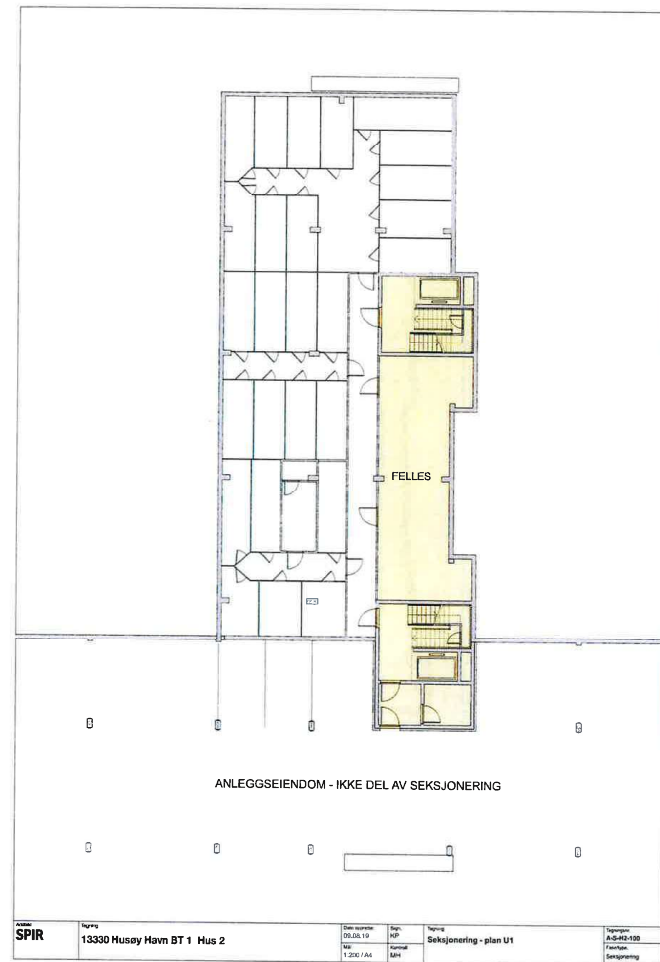


Side 1 av 16

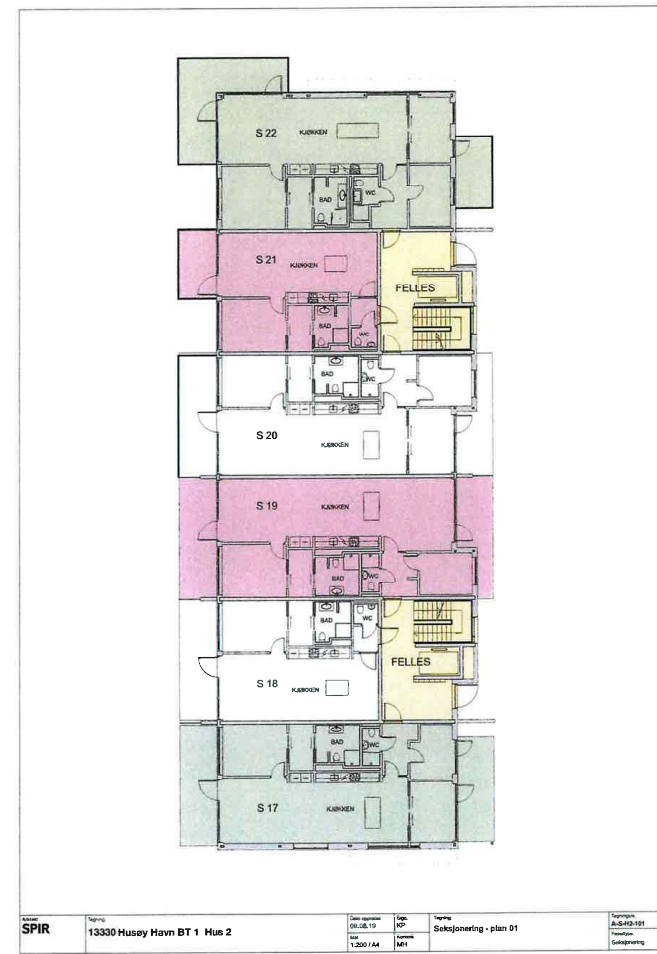
Side 2 av 16



Side 7 av 16



Side 8 av 16



Side 12 av 16





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

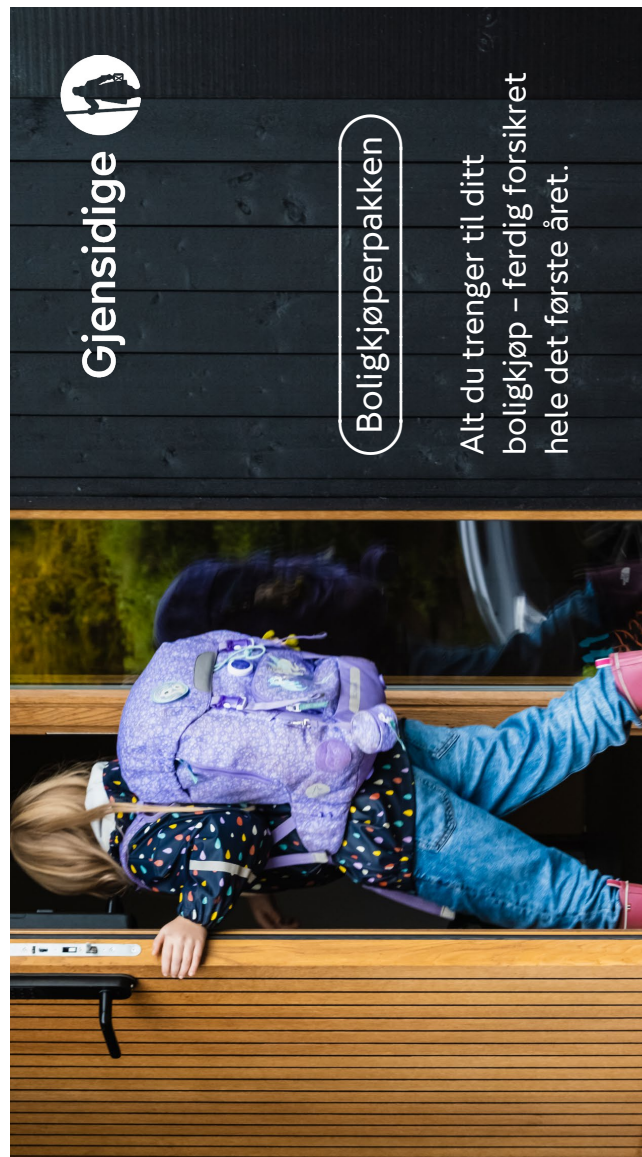
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen 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 [boligkjopperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjopperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Hva må du passe på som kjøper?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

## Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

## Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøkt 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 21.04.2026 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)