Strandveien 27

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter

Strandveien 27

Prisantydning	3 250 000
Omkostninger	92 290
Totalpris	3 342 290
Fellesutgifter	2 259 pr. mnd.
Bruksareal	51,0 m²
BRA-I	45,0 m²
BRA-E	6,0 m²
TBA	9,0 m²
Soverom	1
Etasje	3
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 560 m²
Byggeår	2023

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen
Eiendomsmegler
+47 984 90 810
bw@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg



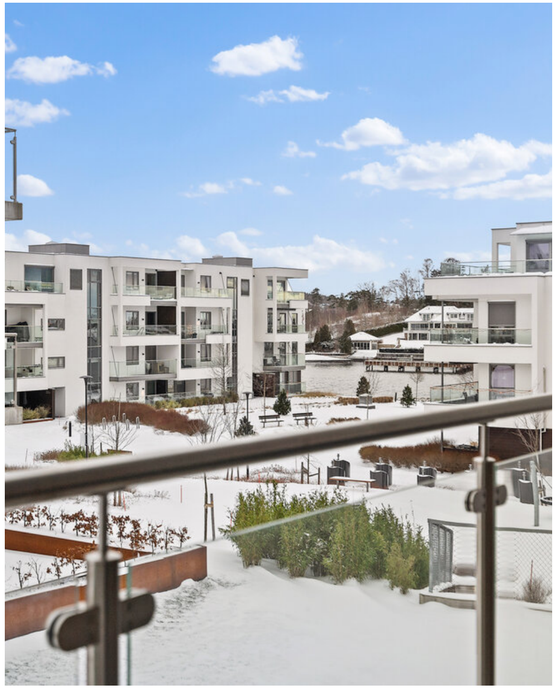


Standard

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og moderne entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til yttertøy og sko, og boligens gjennomgående stil og gode materialvalg kommer tydelig frem allerede ved inngangsdøren.

Oppholdsrommet er romslig og luftig, med en åpen løsning mellom stue og kjøkken som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en lett og behagelig følelse. Leiligheten er også utstyrt med pene plissegardiner, for solskjerming. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord, og inviterer til både avslapning og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det utgang til 9 kvm vestvendt balkong med glassrekkverk, som gir fine solforhold store deler av ettermiddagen og kvelden. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og er et perfekt sted å nyte sjøluften og rolige omgivelser. Moderne og stilrent kjøkken fra HTH, med glatte fronter og praktiske løsninger som gir godt med arbeids- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med nødvendige hvitevarer og passer like godt til hverdagsbruk som til sosiale anledninger. Soverommet har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i leiligheten og byr på god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet oppleves lyst og behagelig, og gir en fin ramme for hvile og privatliv. Badet holder en moderne og tidløs standard, med flislagte overflater og varmekabler i gulv som gir god komfort. Badet er utstyrt med servant med innredning, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Et funksjonelt og delikat bad som dekker alle behov i hverdagen.












CHANEL
GOOD VIBES ONLY
WAR IS OVER!



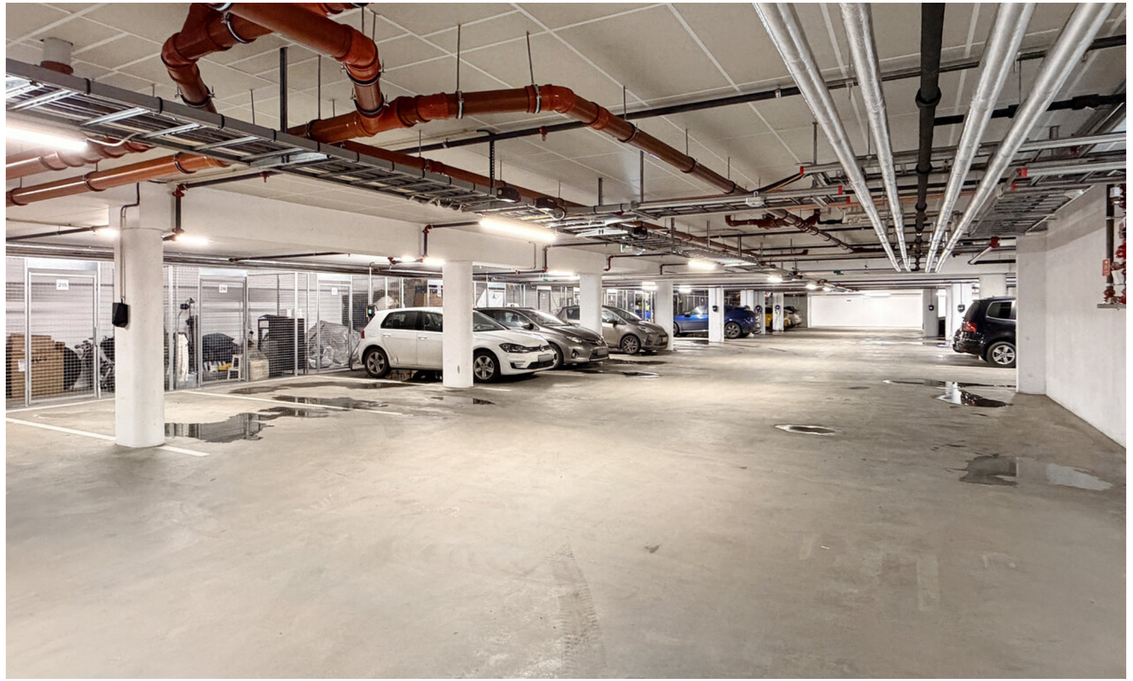














Beliggenhet

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

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

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

En liten gåtur fra Husøy Havn ligger Borge Hotell. Her har tilreisende funnet sitt ferieparadis i over 120 år, og for fastboende har hotellet blitt et naturlig møtepunkt. Her inviteres du til åpen café på 17. mai, stemningsfulle utekonserter i den flotte hagen om sommeren og familiejulebord med nissebesøk i adventstiden.

Strandveien 27

Nabolaget Husøy - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Husøyveien Strandveien Linje 113A, N113	7 min 0.6 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

Skoler

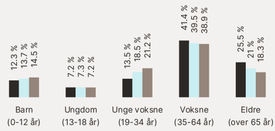
Føynland skole (0-0 kl.)	16 min
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	13 min 6.4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 145 elever, 8 klasser	15 min 7.2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	18 min 10 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	20 min 9.8 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	9 min 4.8 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

Naboskapet
Godt vennskap 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Husøy Maritime Fus barnehage (1-5 ... 56 barn	13 min 1.1 km
Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.3 km
Føynland barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Føynland Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km
Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	7 min 3.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 95/100

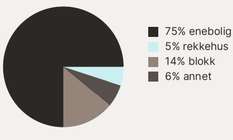
Trafikk
Lite trafikk 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Husøy Skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Havneveien Balløkke Ballspill	14 min 1.2 km
ENERGY Fitness Borgheim	8 min
EVO Nøtterøy	10 min

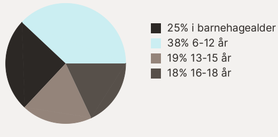
Boligmasse



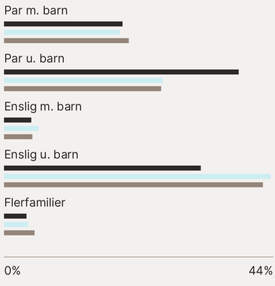
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	9 min
Apotek 1 Teie torg	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



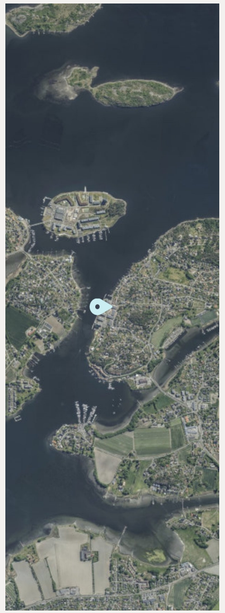
Familiesammensetning

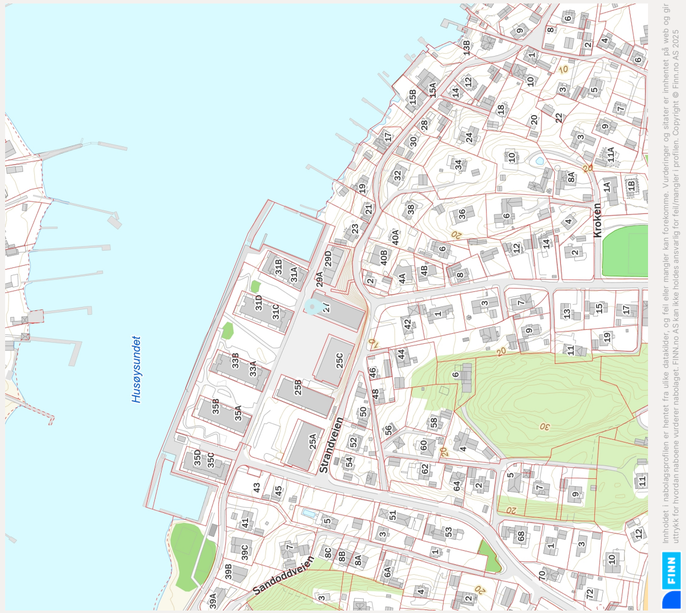


Sivilstand

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

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





Innholdet i nabologsportalen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og tall er ikke garantert på web og gir utrykk for hvordan tilsvarende vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2016





Innhold

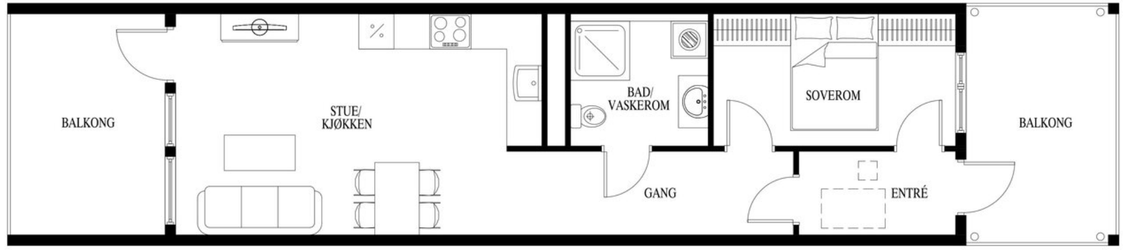
3. etasje: Entré, soverom, gang, bad, stue/kjøkken

BRA 51,0 m²

BRA-I 45,0 m²

BRA-E 6,0 m²

TBA 9,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 51,0 m²

- BRA-i: 45,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

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.

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

Uteområde
Leiligheten har en vestvendt balkong med betonggulv og glassrekkverk, som gir et lyst og luftig preg og gode solforhold. Her kan man nyte rolige ettermiddager og kvelder med sjøluft og utsikt mot nærområdet. I tillegg er det en kort heistur ned til praktisk garasjeplass og bod.

Parkering
Leiligheten har parkeringsplass i felles garasjekjeller. Bak parkeringsplassen, har leiligheten også tilhørende, praktisk bod.

Seksjonseiernes bruksrett til parkeringsplasser eller boder i Parkeringssameiet kan bare overdras sammen med den seksjon i Parkeringssameiet bruksretten er tilknyttet, og kun 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 eller bod også leies ut til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven. Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Byggemåte
Leilighet i 3. etasje i boligblokk fra 2023. Bygget er nytt og i god stand både innvendig og utvendig. Innvendig har leiligheten hele og pene overflater. Det er ikke registret noen avvik eller mangler ved leiligheten. Badet er av typen Norac badekabin. Det er garasjeplass og egen bod i fellesarealer i underetasjen tilhørende leiligheten.

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums bekledning utvendig. Det er balkong med betonggulv og rekkverk med glass

INNVENDIG
Innvendige tak har malte plater og malte betongelementer. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er av typen Norac badekabin. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45. Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da boligen har prefabrikkert badekabin.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Det er sentralanlegg for varmt vann. Elektrisk anlegg fra byggeår. Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

Tomt
Fellestomt.
2560,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk og rekkehus med tilhørende anlegg, datert 09.01.2024. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Oppvarming / energiforbruk
Leiligheten har elektrisk oppvarming, supplert med installert varmepumpe. Badet har varmekabler i gulv. Bygget har balansert ventilasjon og sentralanlegg for varmt vann.

Energikarakter: A - Oransje
Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 250 000,-

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

81 250,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 342 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader
Kr. 2 259,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/internett, parkering, felles bygningsforsikring, vedlikehold ventilasjon, vedlikehold heis, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

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. 10 182,- for 2025. Dekker vann, avløp og renovasjon. Boligen har vannmåler.
Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan øke i 2026.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 747 500,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 990 000,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

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 C, Orgnr: 928 307 891.
Sameiet består av 50 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 15/1373.

Styreleder i sameiet er Rolf Sverre Marthinusen.
Forretningsfører i sameiet er OBOS.

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

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:
- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 112.800,-.
- Forslaget fra Sameiet Husøy Havn Park om utarbeidelse av retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn ble vedtatt. Se vedlagte årsberetning for utfyllende informasjon.
- Det opprettes en høyrentesparekonto for fremtidig vedlikehold. Uttak kan bare gjøres etter årsmøtevedtak.

Det ble på ekstraordinært årsmøte 18.10.2025 besluttet å slå sammen sameiene Husøy Havn C og D fra 01.01.2026. Det utvidede selskapet blir Sameiet Husøy Havn C. Etter sammenslåingen vil sameiet bestå av 93 seksjoner. Det innebærer at i Sameiet Husøy Havn C beholder seksjonsnummer 1 - 43 og Sameiet Husøy Havn D får seksjonsnumrene 44 - 93 i det overtakende sameie. Telleren i seksjonene blir ikke berørt, nevner utvides.

Følgende ble vedtatt vedr. endringer i vedtektene (etter sammenslåing):
- Endringer som kommer fra sammenslåingen. Dette er ting som oppdatering av antall seksjoner, gårdsnummer/bruksnummer m.m.
- Mindre endringer relatert til Parksameiet, Parkeringssameiet og Velforeningen.
- I § 6.7 (tidligere 6.8) er teksten endret til å reflektere at Hus 6 ikke har ansvar for felles varmeanlegg (det er egne anlegg i hver leilighet for Hus 6) .
- I §6.10 er teksten endret for å reflektere gjeldende praksis mht. fordeling av kostnadene for service av ventilasjonsanleggene.
- Det er også benyttet anledningen til å gjøre noen redaksjonelle oppdateringer.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP5205682.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 1 643 233,-
Driftskostnader kr. 1 366 722,-
Årsresultat kr. 292 984,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er etablert et sameie ved navn Sameiet Husøy Havn Park, org.nr. 930 748 544 ("Parksameiet"), hvis formål er å eie og forvalte arealer som Sameiet disponerer i fellesskap med andre sameier, borettslag og beboere innenfor samme reguleringsområde som Eiendommen inngår i. Seksjonseierne i sameiet eier en forholdsmessig andel av Parksameiet. Parksameiets styre har ansvaret for drift og vedlikehold av Parksameiets eiendom.

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 i Anleggseiendommen. 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, og gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk. Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser. Eventuell pergola innenfor seksjonseierens bruksenhet skal vedlikeholdes av seksjonseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet.

Seksjonseieren er dessuten ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, gatetun, park, ras- og skredfare samt angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål med plannavn "Husøy Havn", vedtatt 22.05.2013 med planID 20090014. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, annen fare, strandlinje sjø, veg - nåværende og ras- og skredfare.

Relaterte planer:
Industriområde ved Husøysund, vedtatt 22.08.2019 med planID 05130.

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

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Jordskifte, tinglyst 16.07.1997, dagboknr. 9499, gjelder: Jordskifte. Dokumentet er ikke innhentet av megler.

Erklæring/avtale, tinglyst 15.03.2018, dagboknr. 546272, gjelder: Stedsevarig rett for nettselskapet til å bygge, drive og vedlikeholde kabelanlegg over eiendommen, rett til å fornye eller bygge om anlegget, rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av nevnte rettigheter samt rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget. Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

Erklæring/avtale, tinglyst 17.09.2020, dagboknr. 3042462, gjelder: Rett for beboere i bebyggelse innenfor planområde BL6 til gangadkomst over fellesareal i Sameiet Husøy Havn B (GBNR. 159/526) og over GBNR. 159/499 seksjon 161 frem til parkeringsanlegg på GBNR. 159/499. Rettighetshaverne skal bidra til dekning av en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesarealet som adkomstretten gjelder.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 21.12.2021, dagboknr. 1602052, gjelder: Rett til adkomst for GBNR. 159/534 seksjon 1-44 over GBNR. 159/535 seksjon 1-43.

Seksjonering, tinglyst 16.11.2022, dagboknr. 1302603.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet. Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

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

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

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

Boligselgerforsikring
Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest ved signering av kjøpekontrakt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 forbrukere.

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

Eier
Eier er Harald David Roe.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Strandveien 27.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 159, bnr. 535, snr. 75 i Tønsberg. Sameiebrøk: 15/1373.

Vårt oppdragsnummer er 28251019.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt kr. 37 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
10.06.2026

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Strandveien 27, 3132 HUSØYSUND
TØNSBERG kommune
gnr. 159, bnr. 535, snr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 04.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1326 **Referansenummer:** YX1788

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med 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 fuktsjø.

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 formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Maken 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 studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av maken og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller Iverdi (Hjem-Iverdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje i boligblokk fra 2023. Bygget er nytt og i god stand både innvendig og utvendig. Innvendig har leiligheten hele og pene overflater. Det er ikke registret noen avvik eller mangler ved leiligheten. Badet er av typen Norac badekabin. Det er garasjeplass og egen bod i fellesarealer i underetasjen tilhørende leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig.
Bygningen har malt hoved tydertak og malt balkongdør i tre med aluminiums bekledning utvendig.
Det er balkong med betongguly og rekkverk med glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte betongelementer.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er av typen Norac badekabin.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3S. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4S.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og oppleggi for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da boligen har prefabrikkert badekabin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er beskttiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Elektrisk anlegg fra byggeår.
Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslukkingsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

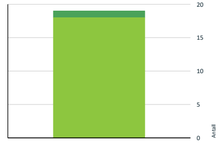
Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums bekledning utvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

balkong med betonggulv og rekkverk med glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er av typen Norac badekabin.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3S. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4S.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da boligen har prefabrikkert badekabin.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfiliter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. När ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

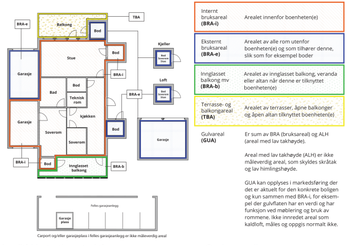
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke målbarevdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen 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 kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Eiendommens markedsverdi 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	45	6		51	9
SUM	**45**	**6**			**9**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	535		75	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandveien 27

Hjemmelshaver
Roe Harald David

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 3 etasje i boligblokk på Husøysund

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunal info og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså-en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det fravikes ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Strandveien 27, 3132 HUSØYSUND
Gnr 159 - Bnr 535
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YX1788

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Strandveien 27, 3132 HUSØYSUND 12 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandveien 27	Strandveien 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Roe, Harald David

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Harald David Roe

Date
2026-06-12

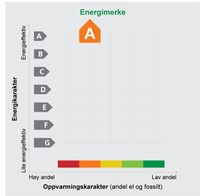
Identification
Harald David Roe

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Strandveien 27
Postnr	3132
Sted	TØNSBERG
Leilighetsnr.	
Gnr.	159
Bnr.	537
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300816144
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2023-1490047
Dato	19.10.2023



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innekilma og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	2023
BRA:	2188,0
Dato for lekkasjetall-måling:	09.10.2023
Type bygg:	Nybygg
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandveien 27
Postnr/Sted: 3132 TØNSBERG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 19.10.2023 07:58:38
Energimerkenummer: A2023-1490047
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/

Gnr: 159
Bnr: 537
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300816144

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3803
Gnr.	159
Bnr.	537
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Strandveien 27
Postnummer	3132
Poststed	TØNSBERG
Bygningsnr.	300816144
Bolignr.	H0303
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato til opprettet	16.10.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjølanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	779 m²
Areal tak	615 m²
Areal gulv	615 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	490 m²
Oppvarmet BRA	2188 m²
Totalt BRA	2188 m²
Oppvarmet luftvolum	5740 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,91 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	96,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.10.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,43 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	152 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S-V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,63
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	26,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,0
Varmtvann	29,8
Vifter	7,7
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	173997 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	79,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	93424 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	79,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	173997 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	173997 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	173997 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	66,6 %

Ordensregler for
SAMEIENE PÅ HUSØY HAVN

Husøy Havn A **Husøy Havn B**
Husøy Havn C **Husøy Havn D**
Husøy Parkering **Husøy Havn Park**

Ordensreglene for Husøy Havn er et supplement til de vedtekter som gjelder for sameiene. Disse ordensreglene er vedtatt i årsmøte **. **** 2023

1. Hensikt

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

Det forutsettes at alle beboerne bidrar til å holde fellesarealene og uteanleggene i en pen og ryddig stand og tar del i at vår eiendom fremstår som hyggelig og attraktiv. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser 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 sittehøyde (130 cm). Skjerming ved bruk av markiser og vindfanger med videre er ikke tillatt. Se i tillegg regler for markiser, sol og vindskjerming.

3. Orden i fellesområdene

Det er ikke tillatt med privat utsmykking av fellesarealene.

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

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

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

Området rundt søppelanlegget skal være rent og ryddig.

5. Postkasseskilt

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

For leiligheter som leies ut er det eier/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 røropplegg, 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.

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

Heisene skal ikke benyttes ved brannalarm.

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

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

9. Fasader og terrasser

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

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

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

Pergola er kan ikke tildekkes med tett tak.

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

På balkonger og markterrasser er det ikke tillatt med:

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

10. Kjæledyr

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.

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 skiftet. 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 Ferdsel

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).

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

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

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

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

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

13.3 Lagring av kajakk, skiboks o.l.

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

Det er etablert et eget stativ for oppbevaring av 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 forsikringsselskapet. Egenandelen for skader oppstått i den enkeltes seksjon inkl. dører og vinduer, vil bli belastet seksjonseier. Andre skader vil bli satt til utbedring for skadevolders regning.

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

15. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN D

Vedtatt i stiftelsesmøte 29.11.2022 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 14.12.2023

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Havn D ("**Sameiet**"). Sameiets eiendom består av eiendommen med gårdsnummer 159, bruksnummer 537 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**"), henholdsvis hus 9 (snr. 1-18), hus 10 (snr. 19-45) og hus 6 (snr. 46-50).

1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.11.2022.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

2.2 Sameiet består av 50 boligseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen.

2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens 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 rådighet 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 90 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 eller beboere innenfor samme reguleringsområde. Dersom det finnes eller etableres en velforening for beboerne i nærområdet, plikter seksjonseierne å være medlemmer av denne.

2.8 Det er etablert et sameie ved navn Sameiet Husøy Havn Park, org.nr. 930 748 544 ("**Parksameiet**"), hvis formål er å eie og forvalte arealer som Sameiet disponerer i fellesskap med andre sameier, borettslag og beboere innenfor samme reguleringsområde som Eiendommen inngår i. 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 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 beboerne 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 Sameiet disponerer parkeringsplasser og boder i anleggseiendommene med matrikkelnummer gbnr. 159/499, inneholdende parkeringsanlegg, boder og tekniske romføringer. Anleggseiendommen er seksjonert. I det følgende benyttes "**Anleggseiendommen**" som betegnelse på eiendommen gbnr. 159/499, og "**Parkeringssameiet**" om det korresponderende eierseksjonssameiet. Sameiet forutsettes å være hjemmelshaver til seksjoner i Parkeringssameiet.

4.2 Hver seksjonseier i Sameiet Husøy Havn D skal ha bruksrett til samme antall parkeringsplasser og boder som seksjonseieren har ervervet bruksrett til. Den eierposisjon og de rettigheter i Parkeringssameiet som er knyttet til Sameiet eller boligseksjonene i Sameiet, forvaltes av Sameiets styre. Innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og boder blant seksjonseierne fastsettes av styret, så langt slik fordeling ikke er foretatt av utbyggeren. Sameiets styre bestemmer hvordan tilgjengelig sykkelparkering og tilgjengelige fellesarealer i Parkeringssameiet skal forvaltes.

4.3 Innenfor rammen av Parkeringssameiets vedtekter, og med tilslutning fra den seksjonseier som skal avgi eller erverve bruksrett til en parkeringsplass, har styret myndighet til å kjøpe, selge eller bytte andeler i Parkeringssameiet.

4.4 Seksjonseiernes bruksrett til parkeringsplasser eller boder i Parkeringssameiet kan bare overdras sammen med den seksjon i Parkeringssameiet bruksretten er tilknyttet, og kun 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 eller bod også leies ut til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet.

4.5 Rammene for seksjonseiernes mulighet til å etablere ladepunkt for elbil og andre ladbare biler 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.

4.6 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, så langt dette følger av eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Byttерett 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 4.6, skal de involverte seksjonseierne også bytte boden som 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 også at den aktuelle parkeringsplassen skal oppfylle de alminnelige kravene til størrelse og manøvreringsrom med mer.

4.7 Retten til å bruke en tilrettelagt plass i henhold til punkt 4.6 er midlertidig, og varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Den som disponerer HC-plass som følge av bytte i samsvar med punkt 4.6 plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

4.8 Bytteplikt i henhold til punkt 4.6 gjelder også dersom Sameiet i kraft av Parkeringssameiets vedtekter eller eierseksjonsloven pålegges å bytte parkeringsplass med beboer utenfor Sameiet.

4.9 Dersom en seksjonseier kan dokumentere et behov for tilrettelagt parkering som beskrevet i punkt 4.6, men ingen av de øvrige seksjonseierne i Sameiet 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.

4.10 Styret fører oversikt over fordeling av bruksrett til parkering og boder blant seksjonseierne, og kan for øvrig endre fordelingen av boder og parkeringsplasser i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og endring ikke vil være i strid med vedtektene eller eierseksjonsloven.

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

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

5.3 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, og gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk. Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser. Eventuell pergola innenfor seksjonseierens bruksenhet skal vedlikeholdes av seksjonseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Seksjonseieren er dessuten 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 i samsvar med eierseksjonsloven § 33 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, 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 beliggende i gbnr. 159/499 og på Eiendommen, som betjener parkeringsanlegget beliggende i Anleggseiendommen 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 og Eiendommen for øvrig. Sameiet har rett til å fore nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

5.12 Forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, unntatt vedlikehold av boder, besørges av Parkeringssameiets styre. Kostnadene fordeles mellom sameierne i Parkeringssameiet, i samsvar med vedtektene for Parkeringssameiet. Den del av disse kostnadene som faller på Sameiet Husøy Havn D, fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.9.

5.13 Sameiets felles sykkelbod i egen seksjon i Anleggseiendommen vedlikeholdes av Sameiet, og kostnadene fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.6.

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader i henhold til punkt 5.7 følgende, 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 seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

6.4 Medlemskontingent til velforening nevnt i punkt 2.7 betales som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingent for alle 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 Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av Sameiets heiser fordeles kun på seksjonene 1-45.

6.9 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.

6.10 I henhold til erklæring tinglyst 17.09.2020 (dagbok 3042462) har seksjonene 46-50 rett til adkomst over gbnr. 159/499, seksjon 1 og gbnr. 159/526, frem til parkeringsanlegget i gbnr. 159/499, mot å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesarealet adkomstretten gjelder. Denne kostnadsandelen anses som felleskostnad, og fordeles som angitt i punkt 6.9.

6.11 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.

6.12 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.

6.13 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 som angitt i eierseksjonsloven § 42.

8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede 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 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 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 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 seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

(a) Konstituering.
(b) Styrets eventuelle årsberetning.
(c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
(d) Valg av styre og styreleder.
(e) 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. Ved valg regnes den som får flest stemmer som valgt, dersom ingen kandidater oppnår alminnelig flertall. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

11.4 Dersom den aktuelle saken ligger under årsmøtets ansvarsområde, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for å ta beslutning om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
(b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
(c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som ikke er del av Parkeringssameiet, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
(d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
(e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
(f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

(g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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.

11.5 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 2-4 andre medlemmer. Sameiet kan ha like mange varamedlemmer til styret som styremedlemmer. Styret skal tilstrebes sammensatt slik at seksjonseiere fra alle de 3 husene som inngår i Sameiet er representert.

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

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

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

12.5 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

12.6 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er Sameiets eventuelle representant i styret for velforeningen nevnt i punkt 2.7. Det samme gjelder styret for Parksameiet 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 Styremedlemmer 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 i strid med eierseksjonsloven § 48.

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, jf. Eierseksjonsloven § 59.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, innglassing av balkonger eller terrasser, endring av utvendige farger, og liknende tiltak, skal skje etter en 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 seksjoneierens 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 i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til, jf. også punkt 15.1.

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

16 MISLIGHOLD

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

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

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

17 FRAVIKELSE

17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 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 som velges av årsmøtet, jf. 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 840
SAMEIET HUSØY HAVN D

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HUSØY HAVN D

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
7. mai 2025 kl. 18:00, Borge Hotel, møterom "Loftet".

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
På det fysiske møtet på Borge hotell vil deltakelsen bli registrert ved opprop. Det er ikke nødvendig å fylle ut blankett for deltakelse annen enn dersom noen har med fullmakt fra andre beboere.

Etter det formelle møtet vil det bli en uformell del hvor det blir anledning til å stille spørsmål. Litt avhengig av om det blir bra deltakelse eller ikke vil styret gi litt informasjon av temaet "Beredskap" og det kan også være aktuelt at vi kjører reprise på presentasjonen som ble laget til Beboermøtet i Mai 2024

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn
9. Opprette et "driftsfond"

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HUSØY HAVN D

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Rolf Marthinusen foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Domaas og Heidi Elisabeth Lilleberg foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Årsregnskap Husøy Parkering 2024 signert.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112.800. Dette er basert på OBOS gjennomsnitt for sameier med Sameie D sin størrelse, samt avtalt honorar for styreleder.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112.800.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ved årsmøtet i slutten av 2023 var det vanskelig å få etablert et permanent styre men tre personer meldte seg (Ove Steffen Jensen, Anette Christensen og Eva Jonassen). I tillegg kunne Bent Larsen være varamedlem. Ingen av disse hadde en oppfatning om at de var blitt valgt inn i et permanent styre. Men ved en feil ble alle formelt registrert i Brønnøysund-registeret som valgt for to år.

Permanent styre ble valgt på årsmøtet i mai 2024. Med de samme fire personene fra årsmøtet i 2023. I tillegg ble Rolf Marthinusen valgt som styreleder for ett år.

Formelt, som registrert i Brønnøysund registeret, er derfor alle på valg i år. Selv om alle, for alle praktiske formål, bare har sittet i vervet i ett år.

Som en praktisk løsning, og for å komme i synk med Brønnøysund registeret, foreslår styret gjenvalg av alle styremedlemmene for ett år (normalt skal styremedlemmer velges for to år).

Innstilling
Styreleder Rolf Marthinusen gjenvelges for ett år.

Styremedlemmene Ove Steffen Jensen, Anette Christensen og Eva Jonassen gjenvelges for ett år.

Varamedlem Bent Larsen gjenvelges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Sverre Marthinusen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Christensen
- Eva Jonassen
- Ove Steffen Jensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bent Larsen

Sak 8

Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn

Forslag fremmet av:
Sameiet Husøy Havn Park

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

- Noen ønsker å fjerne mest mulig av trærne for å opprettholde god (egen) utsikt
- Andre ønsker å bevare trærne for å opprettholde det fine estetiske uttrykket.

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

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

Forslag til vedtak:

1. Vedlagte forslag til «Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn» foreslås vedtatt.
2. Generelt skal godt stell av trærne utføres av våre gartnere. Trærne skal bidra til forskjønnelse av området.
3. Det vil bli foretatt en opprydding i 2025, 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
Styret støtter forslaget fra Sameiet Husøy Havn Park

Samme sak er fremmet også for årsmøtene i Sameie A, Sameie B og Sameie C. Sameiene vil for denne saken se på samlet stemmegivning for alle fire sameiene.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Sameiet Husøy Havn Park foreslås vedtatt

Vedlegg

3. Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn til årsmøtevedtak i 2025.pdf

---

Sak 9

Opprette et "driftsfond"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har små driftsutgifter de første årene. Byggene er nye og er under garanti. Med tiden vil dette endre seg og det vil komme år med betydelige kostnader for vedlikehold. Både for bygningsmassen men også for våre avanserte tekniske installasjoner.

Det foreslås å opprette et "Driftsfond" som kan håndtere fremtidige utgifter uten at det blir en sjokkartet økning av fellesutgiftene.

Etter modell fra andre sameier på Husøy Havn foreslås dette håndtert ved at det opprettes en Høyrente sparekonto i OBOS med "nibor3mnd" betingelser. Denne gir god likviditet (beløp kan tas ut gebyrfritt med 3 mndr forvarsel) samtidig som den gir bra renteavkastning (renteavkastningen er den til enhver tid gjeldende "Nibor 3 mndr rente + 2%). Til informasjon: i mars lå renten på 4,92%.

Det foreslås at uttak fra denne kontoen bare kan gjøres etter årsmøtevedtak

Følgende innskudd foreslås:

- Fra overskuddet i 2023 foreslås det at kr. 400.000 settes inn
- Fra overskuddet i 2024 foreslås det at kr. 180.000 settes inn

Forslag til vedtak

Det opprettes en høyrente sparekonto som foreslått. Uttak kan bare gjøres etter årsmøtevedtak.

Styrets årsrapport

Møteaktiviter gjennom 2024:

• Frem til årsmøtet i april hadde styret et «midlertidig preg». Med Geir Thoresen fra Avantor som midlertidig styreleder.

• På årsmøtet 15. april ble ordinært styre valgt med Rolf Marthinusen (fra Sameiet Husøy Havn A) som styreleder.

• Etter årsmøtet i april er det avholdt 9 styremøter.

• I mai ble det avholdt et beboermøte hvor det ble orientert om sameiet og Husøy Havn.

Aktiviteter som styret har håndtert:

• Arbeidsrutiner og rutiner for fakturahåndtering har blitt etablert.

• Dugnad for hagevanning ble gjennomført.

• Elektronisk dørlås har kommet på plass (OBOS Mobilnøkkel).

• Lovpålagte rutiner for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) har blitt etablert.

• Det har vært en del problemer/mangler med byggene som har blitt håndtert. Saker som manglende varmtvann om morgenen, snøskader på glasstaket over inngangspartiet til Hus 9, feil på porttelefon for Hus 9, nye husnummerskilt m.m.

• Deltakelse i styrene for sameiene Husøy Parkering og Husøy Havn Park

Leverandøravtaler som har blitt inngått/reforhandlet:

• Det har blitt inngått vedlikeholdsavtale for ventilasjonsanleggene og rutiner er etablert for filterbytte hver 6. måned.

• Det har blitt inngått vedlikeholdsavtale for våre heiser. Avtalen er inngått felles med de øvrige sameiene og gav en prisreduksjon på ca. 10% (i forhold til «normal» pris bare med Sameie D).

• Det er inngått avtale med Heiskontrollen. Avtalen er inngått felles med de øvrige sameiene og gav en prisreduksjon på ca 40% (i forhold til «normal» pris bare med Sameie D).

• Det er inngått ny avtale med OBOS for forretningsførsel. Avtalen er inngått felles med de øvrige sameiene og gav en prisreduksjon på ca 14% (i forhold til «normal» pris bare med Sameie D).

Kommentarer til Årsregnskapet for 2024

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

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

Opprinnelig budsjett for 2025 var basert på antakelser fra Avantor og OBOS. I august ble budsjettet revidert.

Resultat

Regnskapet ble gjort opp med et overskudd på kr. 292.984. Et par kommentarer til regnskapet

• Styrehonorar var budsjettert med kr. 80.000. Styrets medlemmer valgte å ikke motta styrehonorar p.g.a. den korte tiden styret hadde vært etablert i 2023

• For D&V er det et overforbruk på ca. kr. 120.000 i forhold til budsjett. Skyldes hovedsakelig feil i budsjett.

• Energi/fyring (dvs. utgifter til strøm) har et underforbruk på kr. 113.000. Skyldes delvis lave strømpriser i 2024 og delvis feil budsjett

• TV/BB har et underforbruk på kr. 120.000. Skyldes delvis feil budsjett og delvis at usolgte leiligheter ikke har utgifter mot Telenor

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kr 180.000, - foreslås avsatt til vedlikeholdsfondet.

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 808.147,-.

Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettert overskudd er kr. 208.366.

Budsjettet har vært grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025. Felleskostnadene ble holdt uforandret fra 2024.

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 på kr 292 984 som vises i resultatregnskapet 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 808 147.

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 uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HUSØY HAVN D
ORG.NR. 930 526 398, KUNDENR. 840

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 583 233	419 157	1 605 000	1 757 107
Andre inntekter	3	60 000	280 000	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 643 233**	**699 157**	**1 605 000**	**1 817 107**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-11 280	-15 848
Styrehonorar		0	0	-80 000	-112 400
Revisjonshonorar	4	-12 209	-8 359	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-131 625	-26 041	-131 625	-118 750
Konsulenthonorar	5	-10 064	-7 376	0	-5 718
Drift og vedlikehold	6	-516 698	-18 365	-396 000	-584 751
Forsikringer		-128 489	-42 193	-114 000	-140 552
Energi/fyring	7	-187 196	-41 505	-300 000	-227 040
TV-anlegg/bredbånd		-124 868	-21 110	-245 000	-177 600
Andre driftskostnader	8	-255 574	-19 478	-184 000	-218 082
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 366 722**	**-184 428**	**-1 469 905**	**-1 608 741**
DRIFTSRESULTAT		**276 511**	**514 729**	**135 095**	**208 366**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	16 741	434	0	0
Finanskostnader	10	-269	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 472**	**434**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**292 984**	**515 163**	**135 095**	**208 366**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		292 984	515 163		

SAMEIET HUSØY HAVN D
ORG.NR. 930 526 398, KUNDENR. 840

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		273 483	108 900
Forskuddsbetalte kostnader		43 851	33 771
Driftskonto OBOS-banken		244 399	481 395
Sparekonto OBOS-banken		413 602	0
SUM OMLØPSMIDLER		**975 335**	**624 066**
SUM EIENDELER		**975 335**	**624 066**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		808 147	515 163
SUM EGENKAPITAL		**808 147**	**515 163**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		311	6 576
Leverandørgjeld		32 605	102 327
Annen kortsiktig gjeld	11	134 272	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**167 188**	**108 903**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**975 335**	**624 066**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	8 725	1 558

Tønsberg, 10.04.2025
Styret i Sameiet Husøy Havn D

Rolf Sverre Marthinusen /s/ Ove Steffen Jensen /s/ Eva Jonassen /s/

Anette Christensen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 404 370
TV/Internett	128 038
Ventilasjon	38 591
Heis	12 234
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 583 233**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	60 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 000**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 209.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 064
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 064**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 523
Drift/vedlikehold VVS	-25 550
Drift/vedlikehold elektro	-36 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198 556
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 009
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-156 060
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-516 698**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-187 196
SUM ENERGI / FYRING	**-187 196**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Håndverktøy	-7 423
Vaktmestertjenester	-101 533
Renhold ved firmaer	-100 932
Snørydding	-11 138
Andre fremmede tjenester	-7 690
Kontor- og datarekvisita	-872
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 555
Andre kontorkostnader	-10 306
Bank- og kortgebyr	-420
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-405
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-255 574**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 301
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 440
SUM FINANSINNTEKTER	**16 741**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-269
SUM FINANSKOSTNADER	**-269**

NOTE: 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kreditnotaer til Husøy Havn AS for felleskostnader 2024	-134 272
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-134 272**

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG
Sameiet eier 53 seksjoner, som utgjør 53/251 deler i Sameiet Husøy Parkering I.

Sameiet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i
Sameie Husøy Parkering I som utgjør kr 8 725 i følge siste godkjente regnskap
som er for 2023

Andel av egenkapital i parkeringssameiet er ikke medtatt i sameiets regnskap
fordi sameiet ikke betaler betaler felleskostnader til parkeringssameiet.

Til orientering vedlegges parkeringssameiets regnskap.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HUSØY HAVN D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HUSØY HAVN D.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JDHE5-OSYFE-EB1OV-HTCKP-K9QH4-CDO3W

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-16 16:42:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JDHE5-OSYFE-EB1OV-HTCKP-K9QH4-CDO3W

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisdanning er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen, likvis for de individuelle signaturenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre validatorer.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
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
SUM DRIFTSINNTEKTER		**733 616**	**536 421**	**695 520**	**838 220**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-8 460	-9 870	-11 052
Styrehonorar	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
Energiflyring	8	-118 695	0	-105 840	-132 000
Andre driftskostnader	9	-17 766	-40 908	-89 250	-200 681
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-580 689**	**-518 522**	**-644 901**	**-668 899**
DRIFTSRESULTAT		**152 926**	**17 899**	**50 619**	**169 321**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 291	421	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 291**	**421**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**154 218**	**18 320**	**50 619**	**169 321**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		154 218	18 320		

Transaksjon 09222115557545026560 Signert RSM, OSJ, OIL, LW

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		**278 591**	**124 222**
SUM EIENDELER		**278 591**	**124 222**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		237 120	82 903
SUM EGENKAPITAL		**237 120**	**82 903**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 123	12 183
Leverandørgjeld		30 507	29 136
Annen kortsiktig gjeld	11	-2 160	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 470**	**41 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**278 591**	**124 222**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __.__.2025
Styret i Sameiet Husøy Parkering

Rolf Sverre Marthinusen Odd Ivar Larsen Liss Wadel

Ove Steffen Jensen

Transaksjon 09222115557545026560 Signert RSM, OSJ, OIL, LW

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasje	694 853
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**694 853**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling til kajakk (s 0840)	32 000
Nettinnbetalinger	13
Nøkler	4 500
Portåpner	2 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**38 763**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

Transaksjon 09222115557545026560 Signert RSM, OSJ, OIL, LW

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr -2 945.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-15 257
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 177
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-233 848
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-250 282**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-21 642
Andre fyringskostnader	-97 053
SUM ENERGI / FYRING	**-118 695**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-8 550
Andre fremmede tjenester	-2 912
Andre kontorkostnader	-2 156
Bank- og kortgebyr	-4 147
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-17 766**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	956
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	335
SUM FINANSINNTEKTER	**1 291**

NOTE: 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	2 160
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**2 160**

Transaksjon 09222115557545026560 Signert RSM, OSJ, OIL, LW

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545026560

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn

2025 03 24

Innledning

På Husøy Havn er det plantet et antall trær i hageområdet. Ved stell av trærne er det flere faktorer som skal vektlegges:

- Generelt godt stell av trærne skal bidra til forskjønnelse av området
- Utsikten mot sjøen skal vektlegges. Bare unntaksvis skal det plantes trær nedenfor nordre grunnmur i blokkene 1 … 5
- For trær som er plassert oppå garasjetaket skal disse ikke overstige ca. 8 m høyde, eller ca. opp til gulv i 4. etg.
- Trær som står i nærheten av grunnmur, rørledninger (avløpskum) m.m. skal heller ikke få utvikle røtter som kan skade anlegget. Også her skal disse ikke overstige ca. 8 m høyde

Generelt godt stell

Generelt godt stell overlates til sameiets gartnere. Generelt skal trær i hageområdet bidra til å forskjønne området. Det vil her bli nødvendig med en skjønnsmessig balansegang mellom forskjønning og utsikt som blir borte.

Ved anmodning fra beboere om felling av enkeltrær skal søknad sendes til respektive boligsameie. Dersom boligsameiet godkjenner søknaden sendes den videre til Sameiet Husøy Havn Park for videre vurdering av tiltak i samråd med våre gartnere. Hovedsakelig skal det vurderes å bytte slike trær med mer lavtvoksende arter. Endelig beslutning om tiltak gjøres av Sameiet Husøy Havn Park.

Utsikt mot sjøen

Det er etableres en grenselinje som går langs nordre grunnmur i blokkene 1 … 5, markert som en rød linje på kartet nedenfor. Ved opprydding som er planlagt i 2025 har Parksameiet velge å la et mindre antall, spesielt pene, trær stå. Disse må vurderes videre på årlig basis.



Trær som er plassert oppå garasjetaket

Trær som er plassert oppå garasjetaket står i relativt grunt underlag, ca 30-40 cm pluss eventuelt ekstra der det er kasse rundt. Høyden på disse trærne får ikke overstige ca. 8 m, eller ca. opp til gulv i 4. etg. da det er usikkerhet om hvor stor vindbelastning røttene tåler.

I figuren nedenfor er garasjetaket markert



Trær som står i nærheten av grunnmur, rørledninger m.m.

Trær som er plassert i nærhet (< 3-4 meter) av grunnmur, rørledninger, avløpskum m.m. må holdes nede eller fjernes når det antas at røttene etter hvert kan skade anleggene. Også her skal disse ikke overstige ca. 8 m høyde

Trær som står nedenfor (nord for) Hus 6

I inngangspartiet til Strandveien 29A, 29C og 29D er det plantet tre trær. Grøntområdene foran Hus 6 er regulert slik at disse er privat eiendom og tilhører respektive leiligheter. Det har kommet et ønske om å fjerne også disse. Alle eierne av de 5 leilighetene i Hus 6 må gi sitt samtykke før disse trærne felles.

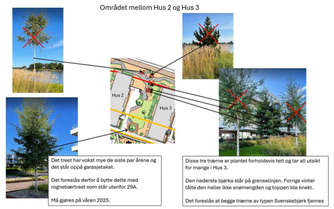
Treet som står foran 29E planlegges omplassert.

Vedlegg
Trær som foreslås fjernet/byttet ut i 2024

Området mellom Hus 1 og Hus 2



Området mellom Hus 2 og Hus 3



Området mellom Hus 3 og Hus 4



Området mellom Hus 4 og Hus 5



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 840 **Selskapsnavn:** SAMEIET HUSØY HAVN D

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HUSØY HAVN D

Organisasjonsnummer: 930526398
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Borgø Hotel, møterom "Loftet".

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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 frammøteliste 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:**
> De som er til stede ved oppropet, innleverte registreringsblanketter og eventuelle fullmakter tas 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.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Rolf Marthinusen foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Domaas og Heidi Elisabeth Lilleberg 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112.800. Dette er basert på OBOS gjennomsnitt for sameier med Sameie D sin størrelse, samt avtalt honorar for styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112.800.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Ved årsmøtet i slutten av 2023 var det vanskelig å få etablert et permanent styre men tre personer meldte seg (Ove Steffen Jensen, Anette Christensen og Eva Jonassen). I tillegg kunne Bent Larsen være varamedlem. Ingen av disse hadde en oppfatning om at de var blitt valgt inn i et permanent styre. Men ved en feil ble alle formelt registrert i Brønnøysund-registeret som valgt for to år.

Permanent styre ble valgt på årsmøtet i mai 2024. Med de samme fire personene fra årsmøtet i 2023. I tillegg ble Rolf Marthinusen valgt som styreleder for ett år.

Formelt, som registrert i Brønnøysund registeret, er derfor alle på valg i år. Selv om alle, for alle praktiske formål, bare har sittet i vervet i ett år.

Som en praktisk løsning, og for å komme i synk med Brønnøysund registeret, foreslår styret gjenvalg av alle styremedlemmene for ett år (normalt skal styremedlemmer velges for to år).

Innstilling
Styreleder Rolf Marthinusen gjenvelges for ett år.

Styremedlemmene Ove Steffen Jensen, Anette Christensen og Eva Jonassen gjenvelges for ett år.

Varamedlem Bent Larsen gjenvelges for ett år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:

Rolf Sverre Marthinusen

Følgende stilte til valg:
Rolf Sverre Marthinusen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anette Christensen
Ove Steffen Jensen
Eva Jonassen

Følgende stilte til valg:
Anette Christensen
Ove Steffen Jensen
Eva Jonassen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bent Larsen

Følgende stilte til valg:
Bent Larsen

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

Forslag til vedtak:

1. Vedlagte forslag til «Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn» foreslås vedtatt.
2. Generelt skal godt stell av trærne utføres av våre gartnere. Trærne skal bidra til forskjønnelse av området.
   Det vil bli foretatt en opprydding i 2025, i hht. forslaget i "Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn"
3. 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 opprydingen: 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
Styret støtter forslaget fra Sameiet Husøy Havn Park

Samme sak er fremmet også for årsmøtene i Sameie A, Sameie B og Sameie C. Sameiene vil for denne saken se på samlet stemmegivning for alle fire sameiene.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget fra Sameiet Husøy Havn Park foreslås vedtatt
> ✓ **Vedtatt.**

9. Opprette et "driftsfond"

Sameiet har små driftsutgifter de første årene. Byggene er nye og er under garanti. Med tiden vil dette endre seg og det vil komme år med betydelige kostnader for vedlikehold. Både for bygningsmassen men også for våre avanserte tekniske installasjoner.

Det foreslås å opprette et "Driftsfond" som kan håndtere fremtidige utgifter uten at det blir en sjokkartet økning av fellesutgiftene.

Etter modell fra andre sameier på Husøy Havn foreslås dette håndtert ved at det opprettes en Høyrente sparekonto i OBOS med "nibor3mnd" betingelser. Denne gir god likviditet (beløp kan tas ut gebyrfritt med 3 mndr forvarsel) samtidig som den gir bra renteavkastning (renteavkastningen er den til enhver tid gjeldende "Nibor 3 mndr rente + 2%). Til informasjon: i mars lå renten på 4,92%.

Det foreslås at uttak fra denne kontoen bare kan gjøres etter årsmøtevedtak

Følgende innskudd foreslås:

- Fra overskuddet i 2023 foreslås det at kr. 400.000 settes inn
- Fra overskuddet i 2024 foreslås det at kr. 180.000 settes inn

> **Forslag til vedtak:**
> Det opprettes en høyrente sparekonto som foreslått. Uttak kan bare gjøres etter årsmøtevedtak.
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen signeres av:

Møteleder: Rolf Marthinusen /s/

Fører av protokoll: Rolf Marthinusen /s/

Protokollvitne 1: Fredrik Domaas /s/

Protokollvitne 2: Heidi Elisabeth Lilleberg /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Verv:	**Navn:**	**Valgt for:**
Leder	Rolf Marthinusen	2025 – 2026
Styremedlem	Anette Christensen	2025 – 2026
Styremedlem	Ove Steffen Jensen	2025 – 2026
Styremedlem	Eva Jonassen	2025 – 2026
Varamedlem	Bent Larsen	2025 – 2026

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET HUSØY HAVN D

Organisasjonsnummer: 930526398
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 15. oktober kl. 18:00 til 18. oktober kl. 20:00 og møtet ble avholdt 15. oktober 2025, Hotel Borge, møterom loftet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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.

Forslag til vedtak:
Rolf Sverre Marthinusen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 24
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Styrets innstilling
Som protokollvitner foreslås:

Guri Aasen

Fredrik Domaas

Forslag til vedtak:
Guri Aasen og Fredrik Domaas er valgt
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 24
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 24
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Reseksjonering / sammen slåing av selskaper Sameiet Husøy Havn C og D

Reseksjonering / sammenslåing av to sameier til et sameie

(2182) Sameiet Husøy Havn C org.nr. 928 307 891 gnr./bnr.159/535 - 43 andeler

(0840) Sameiet Husøy Havn D org.nr. 930 526 398 gnr./bnr.159/537 - 50 andeler

sameiene samles i:

(2182) Sameiet Husøy Havn C org.nr. 928 307 891 gnr./bnr.159/535 - 93 andeler

Telleren i seksjonene blir ikke berørt, nevner utvides. Sammenslåingen betraktes som en reseksjonering etter eierseksjonsloven §21 første ledd. Søknad om reseksjonering blir sendt til kommunen og sammenslåingen tar sted ved tinglysning av godkjent søknad. Sammenslåingen legger til grunn et kontinuitetsprinsipp der Sameiet Husøy Havn C er overtakende for Sameiet Husøy Havn D. Det innebærer at i Sameiet Husøy Havn C beholder seksjonsnummer 1 - 43 og Sameiet Husøy Havn D får seksjonsnumrene 44 - 93 i det overtakende sameie. Sameierbrøk (teller) endres ikke ved sammenslåing, ny sum nevner vil utgjøre summen av de tidligere eierseksjonenes sum nevnere. Seksjonenes grenser vil ikke endres. Det relative styrkeforholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameierne forrykkes ikke ved sammenslåingen. Ingen andre endringer.

I henhold til eierseksjonsloven §22 a. skal forholdet mellom sameiene baseres på arealet til hoveddelene i begge sameier, jf. tredje ledd annet punktum. Det er uten betydning om det ene sameiet har betydelige fellesareal i tillegg og det annet lite. Bruksenhetene endres ikke ved sammenslåingen, tinglyste rettigheter beholder sin prioritet.

Forslag til nye vedtekter foreligger, med overføring av særegenheter fra begge selskaper, se eget agendapunkt. Egenkapitalen vil bli avregnet i forbindelse med sammenslåingen av sameiene. Selskapet med lavest egenkapital blir lagt til grunn for avregningen.

Årsmøte 2026 skal godkjenne avregning av egenkapital. Differansen på egenkapitalen utbetales seksjonseier pr m², etter årsmøte 2026.

Forslag til vedtak:
Godkjenne sammenslåing / reseksjonering, slik saken er beskrevet.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 27
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Endring av vedtekter

Når de to sameiene slås sammen er det nødvendig å gjøre noen endringer i vedtektene. Delvis fordi dagens vedtekter i sameiene C og D ikke er helt like, delvis fordi det er endringer som er et resultat av sammenslåingen og delvis av andre årsaker.

Det har blitt tatt utgangspunkt i dagens vedtekter for Sameie D. Følgende endringer har blitt gjort:

- Endringer som kommer fra sammenslåingen. Dette er ting som oppdatering av antall seksjoner, gårdsnummer/bruksnummer m.m.
- Mindre endringer relatert til Parksameiet, Parkeringssameiet og Velforeningen.
- I § 6.7 (tidligere 6.8) er teksten endret til å reflektere at Hus 6 ikke har ansvar for felles varmeanlegg (det er egne anlegg i hver leilighet for Hus 6)
- I §6.10 er teksten endret for å reflektere gjeldende praksis mht. fordeling av kostnadene for service av ventilasjonsanleggene
- Det er også benyttet anledningen til å gjøre noen redaksjonelle oppdateringer.

Vedlagt forslaget til nye vedtekter samt dagens vedtekter for Sameie D med alle endringer markert.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget til nye vedtekter vedtas

Forslag til vedtak:
Forslaget til nye vedtekter vedtas
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Når det nye sameiet etableres fra 1. januar er det nødvendig å velge et nytt styre. Det foreslås da at det etableres et interimsstyre som settes sammen av styremedlemmer fra dagens styrer i Sameie C og Sameie D. Interimsstyret sitter frem til ordinært årsmøte som vil bli avviklet i april/mai 2026.

Innstilling
Styrenes forslag til interimsstyre:

Fra styret i dagens Sameie C:

- Bjørn Solheim foreslås valgt som styreleder
- Vidar Bjønnes foreslås valgt som styremedlem
- Lilly Anne Eriksen foreslås valgt som varamedlem
- Liss Wadel ønsker å tre ut

Fra styret i dagens Sameie D

- Rolf Marthinusen foreslås valgt som styremedlem
- Anette Christensen foreslås valgt som styremedlem
- Ove Jensen foreslås valgt som varamedlem
- Eva Jonassen ønsker å tre ut

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Solheim (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Solheim

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Vidar Bjønnes (24 stemmer)
Anette Christensen (24 stemmer)
Rolf Marthinusen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vidar Bjønnes
Anette Christensen
Rolf Marthinusen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lilly Anne Eriksen (23 stemmer)
Ove Jensen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lilly Anne Eriksen
Ove Jensen

Protokollen signert av

Møteleder
Navn: Rolf Sverre Marthinusen/s/

Protokollvitne
Navn: Guri Aasen/s/

Protokollvitne
Navn: Fredrik Domaas/s/

Tønsberg kommune

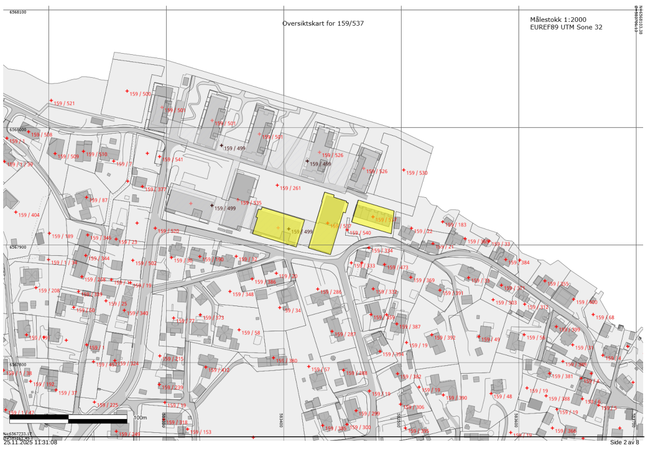
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**159**	**537**	**0**	**32**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





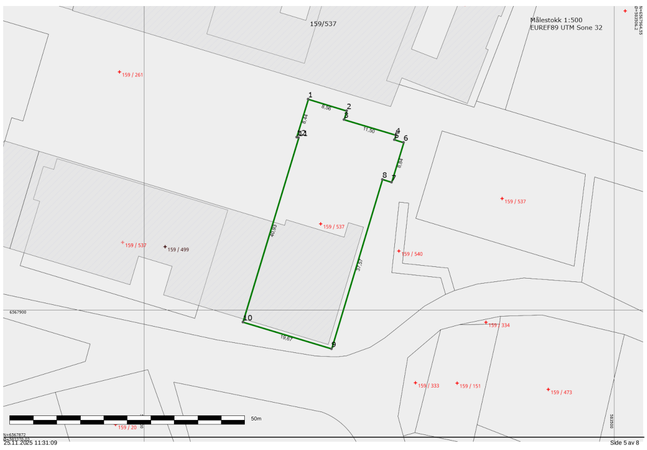
Areal og koordinater

Areal: 650,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567923,65 Øst: 583476,20

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567938,01	583463,42	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			31,87	Ikke hjelpelinje		13	
2	6567928,81	583493,94	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			19,67	Ikke hjelpelinje		13	
3	6567909,29	583491,52	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			35,19	Ikke hjelpelinje		13	
4	6567919,44	583457,83	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			19,39	Ikke hjelpelinje		13	



Areal og koordinater

Areal: 969,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567918,28 Øst: 583437,59

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567944,80	583434,90	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			8,56	Ikke hjelpelinje		13	
2	6567942,33	583443,10	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			1,97	Ikke hjelpelinje		13	
3	6567940,45	583442,53	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			11,50	Ikke hjelpelinje		13	
4	6567937,13	583453,54	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			0,99	Ikke hjelpelinje		13	
5	6567936,18	583453,25	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			2,03	Ikke hjelpelinje		13	
6	6567935,60	583455,20	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			8,84	Ikke hjelpelinje		13	
7	6567927,14	583452,65	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			2,04	Ikke hjelpelinje		13	
8	6567927,73	583450,70	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			37,57	Ikke hjelpelinje		13	
9	6567891,75	583439,88	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			19,67	Ikke hjelpelinje		13	
10	6567897,42	583421,04	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			40,93	Ikke hjelpelinje		13	
11	6567936,61	583432,85	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			8,39	Ikke hjelpelinje		13	
12	6567936,72	583432,47	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			8,44	Ikke hjelpelinje		13	



Areal og koordinater

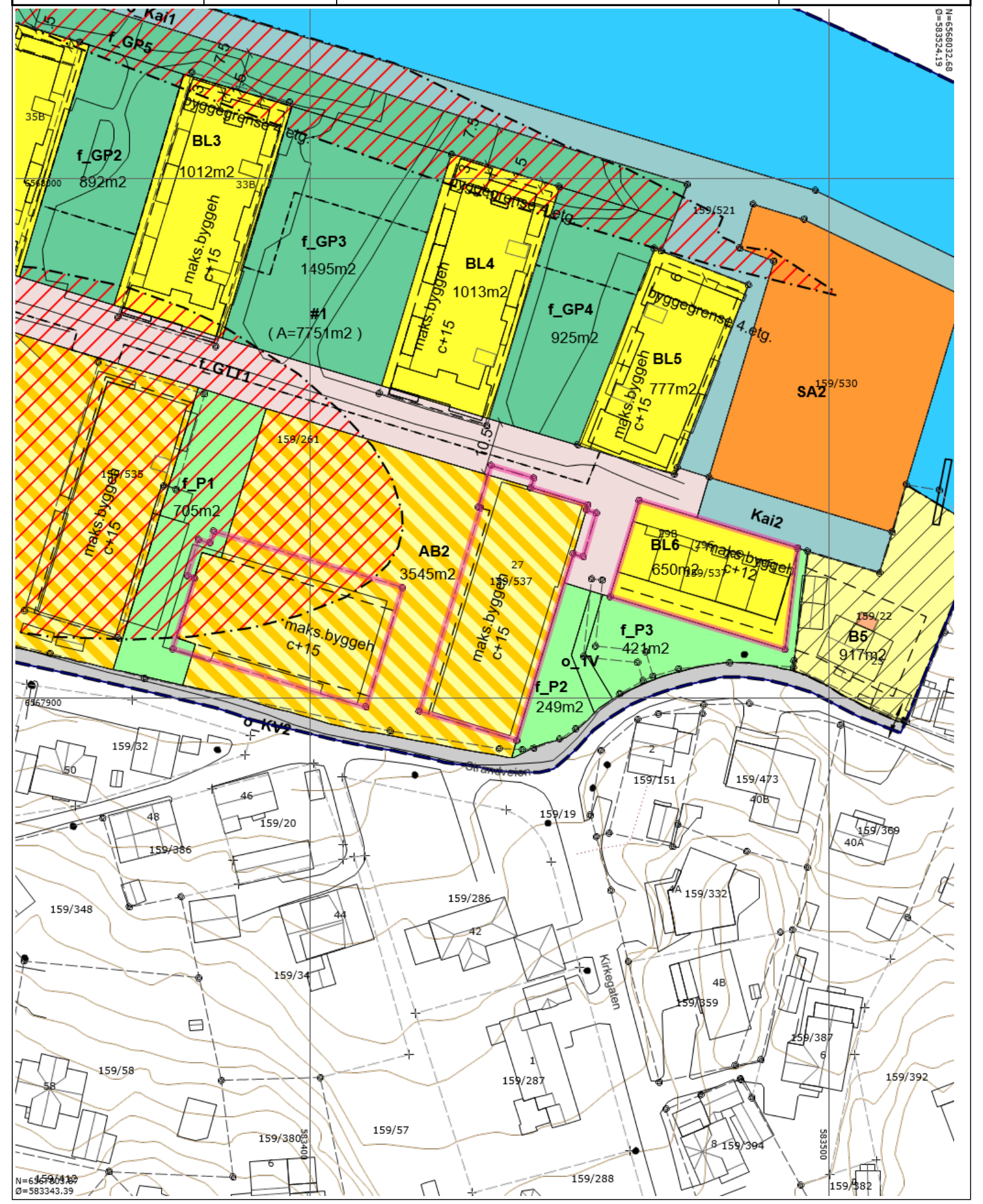
Areal: 941,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567914,35 Øst: 583395,45

Ytre avgrensning

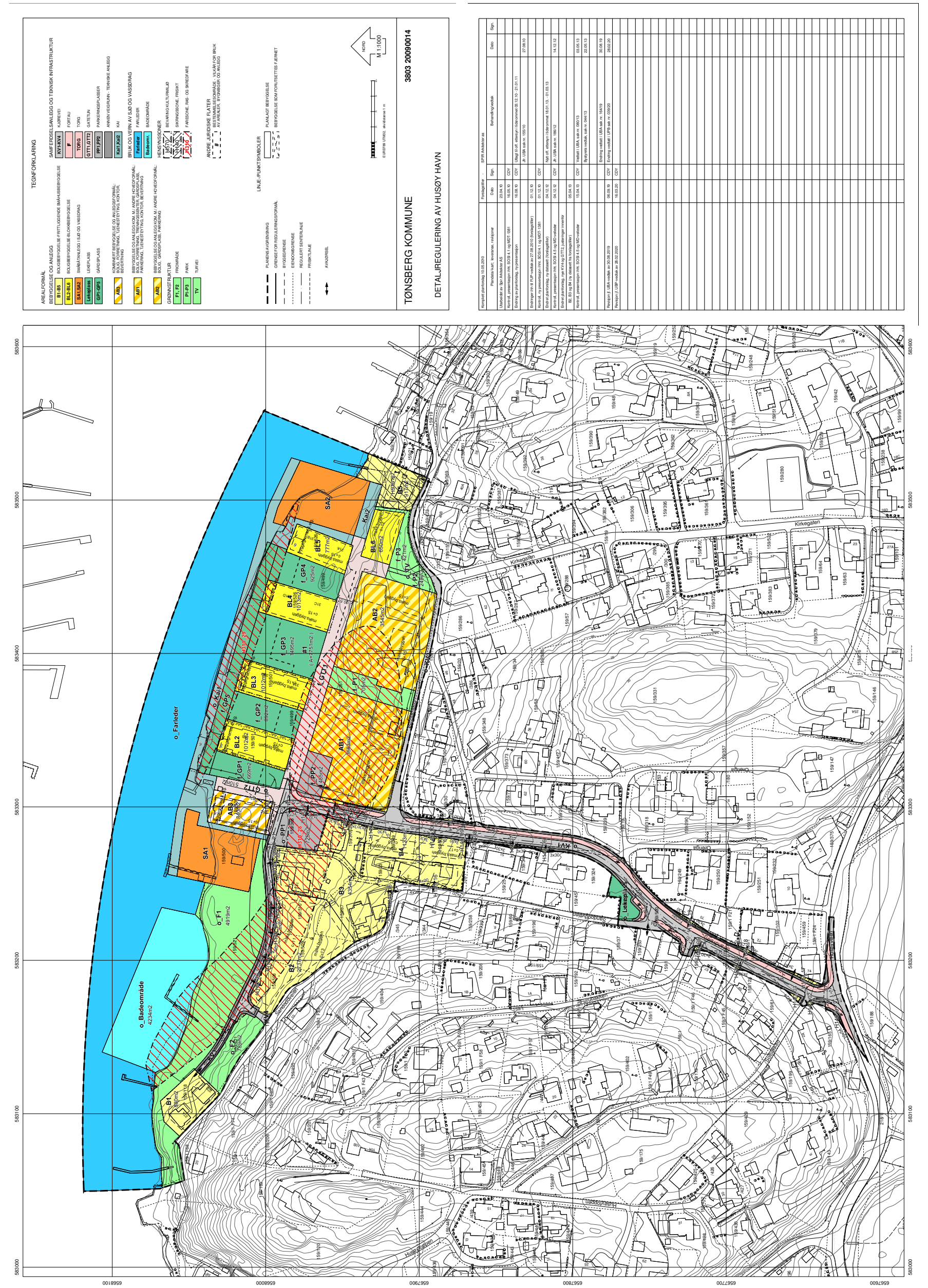
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567932,12	583381,49	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			37,95	Ikke hjelpelinje		13	
2	6567921,20	583417,83	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			24,04	Ikke hjelpelinje		13	
3	6567898,20	583410,81	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			38,82	Ikke hjelpelinje		13	
4	6567909,40	583373,64	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			14,29	Ikke hjelpelinje		13	
5	6567923,07	583377,82	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			1,43	Ikke hjelpelinje		13	
6	6567923,49	583376,45	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			7,32	Ikke hjelpelinje		13	
7	6567930,49	583378,60	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			2,30	Ikke hjelpelinje		13	
8	6567929,83	583380,80	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			2,39	Ikke hjelpelinje		13	

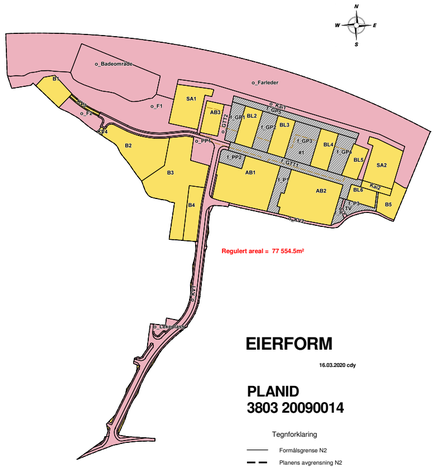
Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 537	Fnr: 0	Snr: 32
	Adresse:	Strandveien 27 3132 HUSØYSUND			
	Annen info:	Husøy havn			



Tegnforklaring

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





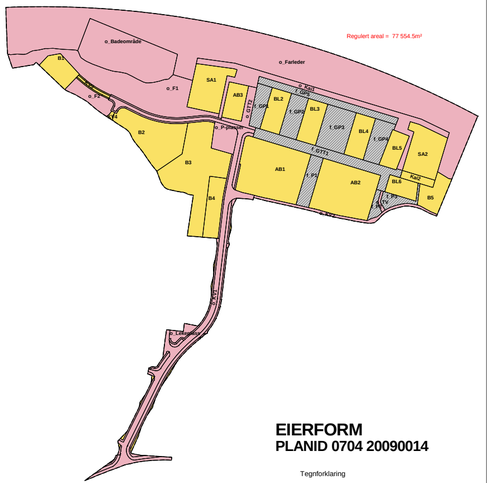
EIERFORM

16.03.2020 cdy

PLANID
3803 20090014

Tegnforklaring

- Formålsgrense N2
- Planens avgrensning N2
- Bestemmelsesgrense N2
- offentlig
- felles
- annen eierform



EIERFORM
PLANID 0704 20090014

Tegnforklaring

- Vert. nivå 2 (på bakken)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- offentlig
- felles
- annen eierform (privat)

12.04.2013 cdy

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HUSØY HAVN.
PlanID 0704 20090014.

§ 1
PLANENS HENSIKT

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

Området tillates bygd ut med inntil 204 boenheter.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

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

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B5)
Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BL2 – BL6)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1 og SA2)
Lekeplass
Gårdsplass (GP1 – GP5)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (AB1 - AB3):
Bolig, gårdsplass og parkering (AB1 og AB2)
Bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning (AB3)

§ 2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur
Kjørevei (KV1 – KV4)
Fortau
Gatetun (GTT1 og GTT2)
Annen veigrunn – tekniske anlegg
Kai (Kai1 og Kai2)
Parkeringsplasser (PP1 og PP2)

§ 2.3 Grønnstruktur
Friområde (F1 og F2)
Turvei (TV)
Park (P1 – P3)

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

§ 2.5 Hensynssoner
Sikringssone – Frisikt (H410)
Faresone - Ras og skredfare (H310)
Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 2.6 Andre juridiske flater
Bestemmelsesområde – parkeringskjeller (#1)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

§ 3.4 Tilpasning til omkringliggende bebyggelse
Gater, torg m.m. skal navngis med utgangspunkt i Husøy verks historie.

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

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

§ 3.5 Siktlinjer, bygningers plassering og nedtrapping
Viktige siktlinjer mellom Strandveien og Husøysund er vist på illustrasjon i snitt og siktlinjer 30.03.2012. Illustrasjonen er juridisk bindende. Ivaretakelse av siktlinjene skal dokumenteres ved rammesøknad.

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

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

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

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

Overflatevann skal ledes til sjøen.

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

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG - fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Uteareal for lek og opphold
Kravet til uteareal er 75 m2 pr. boenhet for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, og 150 m2 pr. boenhet for frittliggende boligbebyggelse.

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

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

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

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

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

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 BOLIGBEBYGGELSE – Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B5)
Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

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

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

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

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

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

§ 5.2 BOLIGBEBYGGELSE – Blokkbebyggelse (BL2, BL3, BL4 og BL5)
Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

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

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

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

§ 5.3 BOLIGBEBYGGELSE – Blokkbebyggelse (BL6)
Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

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

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

§ 5.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL:

Bolig, gårdsplass og parkering (AB1)
Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

Maks. bruksareal bolig 4200 m2 BRA.

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

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

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

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

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

§ 5.5 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL: bolig, gårdsplass og parkering (AB2)
Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

Maks. bruksareal bolig 4410 m2 BRA.
Maks. bruksareal parkeringsplan (1. etasje) inkludert boder og tekniske rom 1700 m2 (BRA).

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

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

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

§ 5.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL: bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning (AB3)
Etablering av takterrasser eller annen bruk, møblering, levegger mv. over angitte maks cotehøyde tillates ikke utover spesifiserte unntak.

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

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

Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrense.

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

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

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

§ 5.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1 - SA2)
Områdene kan tilrettelegges som private småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

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

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

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

§ 5.9 Gårdsplass (GP1 – GP5)
Gårdsplass GP1 – GP5 skal være private (felles).

§ 5.10 Lekeplass
Lekeplass skal være offentlig.

§ 6
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

§ 6.2 Gatetun 2 (o_GTT2)
Innenfor regulert gatetun ligger eksisterende pumpestasjon (AP20). Plassering av pumpestasjonen med nødvendig areal for drift og vedlikehold må fremgå av utomhusplanen.

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

§ 6.4 Private formål
Følgende arealer skal være private:
- Gatetun 1 (f_GTT1)
- Kai 2
- Kjørevei 3 og 4 (KV3 og KV4)
- Parkeringsplasser (PP2)

§ 6.5 Gatetun 1 (f_GTT1)
Under gatetun 1 tillates etablert kulverter for å gi forbindelse fra parkeringsanlegg under AB1 og AB 2 til boligblokkene. Det skal sikres og vedlikeholdes for allmenn tilgang over gatetunet slik at det skapes en sammenhengende kyststi mellom Turveg (TV) og Kai 1.

§ 6.6 Parkeringsplasser (f_PP2)
Innenfor formålet skal det etableres minimum 20 parkeringsplasser for gjester på terreng. Parkeringsplassen (f_PP2) skal være privat (felles) for BL2 – BL6 og AB1 – AB3. Utformingen av området skal fremgå av utomhusplanen.

§ 7
GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

§ 8
HENSYNSSONER

§ 8.1 Bevaring kulturmiljø (H570)
Eksisterende bygninger innenfor området kan ikke rives. Ved reperasjon og modernisering av bygningene, skal de utvendig oppgraderes og bevares i, eventuelt tilbakeføres til, sin opprinnelige stil i henhold til "Byggeskikksveileder Husøysund september 2001". Innvendig kan bygningene oppgraderes etter moderne funksjonskrav, dog slik at opprinnelige hovedvegger/bærevegger blir minst mulig berørt.

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

§ 8.2 Sikringssone - frisikt (H140)
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners plan. Oppstammede trær tillates.

§ 8.3 Faresone - ras- og skredfare (H310)
Område H310_28 er kartlagt kvikkleiresone med faregrad "lav". I område H310_29 er sikkerheten mot mulige utgildninger lokalt i sjøkanten for dagens terreng lav. Arbeidene knyttet til planering, oppfylling og fundamentering av nye bygg må prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og med utvidet kontroll og oppfølging i anleggsfasen.

§ 9
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Arealene skal være offentlige.

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

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

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

§ 10
ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 10.1 Bestemmelsesområde – parkeringskjeller (#1)
Parkeringskjeller omfatter også boder og tekniske rom. Maks. bruksareal (BRA) = 6000 m2.

§ 11
RAMMESØKNAD

Følgende skal være vedlagt søknad om rammetillatelse:

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

9. Godkjent kommunalteknisk avtale i henhold til § 3.6.

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

§ 12
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for driften av en eventuell lokal ferge i hele byggeperioden, og det må tilrettelegges for eventuelle midlertidige løsninger for fremføring av kyststien.
2. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av Strandveien med tilhørende fortau være gjennomført, og tinglyst overskjøting av vegarealene til kommunen skal dokumenteres.
3. Før det gis igangsettingstillatelse må offentlig friområde 1 og 2 med tilhørende badeområde og småbåtanlegg SA2 være etablert.
4. Før det gis igangsettingstillatelse må eventuelle støyskjermingstiltak jfr. støyrapport datert 13.11.12 være gjennomført for eksisterende boliger i Strandveien.
5. Før det gis igangsettingstillatelse må eksisterende bebyggelse innenfor felt BL3, BL4 og AB1 rives.
6. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 50 boenheter totalt i feltene BL2 - BL6 og AB1-AB3, før rundkjøring i Ekeneskrysset i Nøtterøy kommune må være ferdigstilt.
7. Rekkefølgebestemmelsen gjelder ikke frittliggende småhusbebyggelse i B1 - B5.
8. Før det gis igangsettingstillatelse for AB1 og AB2 skal privat (felles) parkeringsplass (f_PP2) være etablert.

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

Rita Regbo
By- og arealplansjef

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

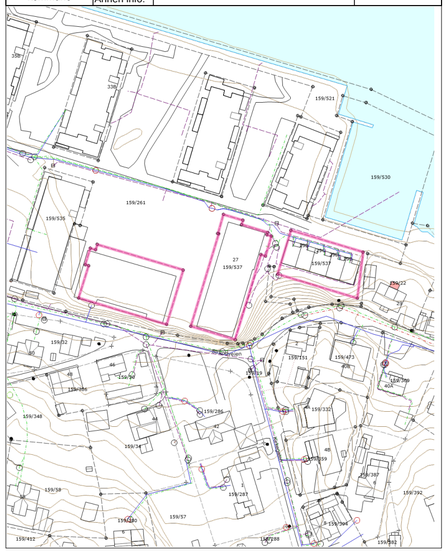
Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 537	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Strandveien 27 3132 HUSØYSUND			
Annen info:				

N

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TØNSBERG		BINGS

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samarbs.org.nr.	Telefonnummer
Advokat Paal Thoresen, Tenden Advokatfirma ANS	959 704 996	930 526 398	90727991

Adresse	Postnummer	Poststed
Pb 423	3101	Tønsberg

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3905	Tønsberg	159	537	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg 1	

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

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn to seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

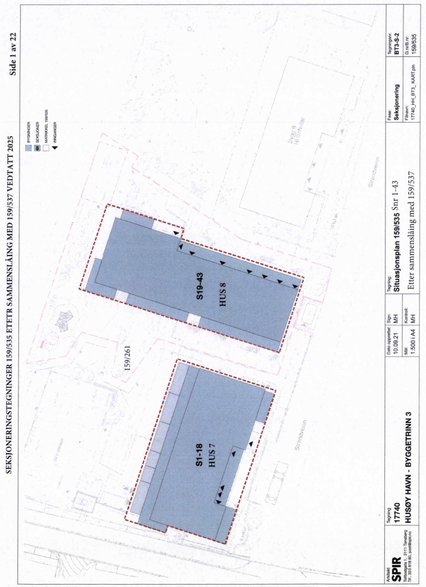
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SN = sammensatt bolig SN = sammensatt næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du tellerne til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være sendinett. Nedenst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sammelt.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning U = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Se vedlegg 2	
		Nevner = 7311	

Dato: 28/10-25 Innsenderens underskrift:

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

Side 1 av 22

SEKSJONERINGSTEGNINGER 159/535 ETTER SAMMENSLÅING MED 159/537 VEDTATT 2025



Tegnforklaring
- Bruksareal
- Eiet uteareal
- Fellesareal
- Inngang

Tegningsnr. H16-S-01
Sjekk. 159/535

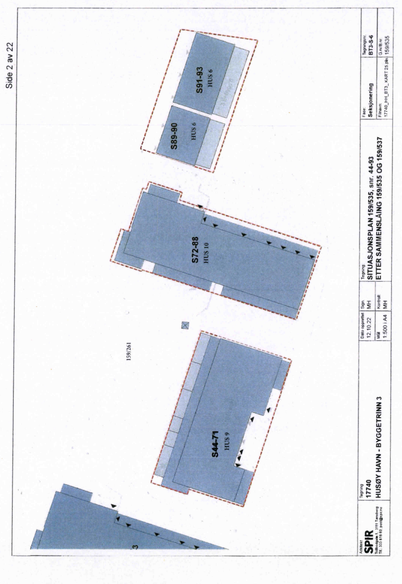
Seksjonering
Etter sammenslåing med 159/537

Dato: 17.10.25
Mål: 1:500 | A4
Kontroll: MHA

Kartgrunnlag: N5000 Kartdata 2 fra Statens kartverk

Prosjekt: 17740
HUSØY HAVN - BYGGETRINN 3

SPIR
Tøhusgaten 20 , Tønsberg
Tlf. 33 31 46 00 | post@spir.no



Tegningsnr. H16-S-02
Sjekk. 159/535

Seksjonering
Etter sammenslåing med 159/537

Dato: 17.10.25
Mål: 1:500 | A4
Kontroll: MHA

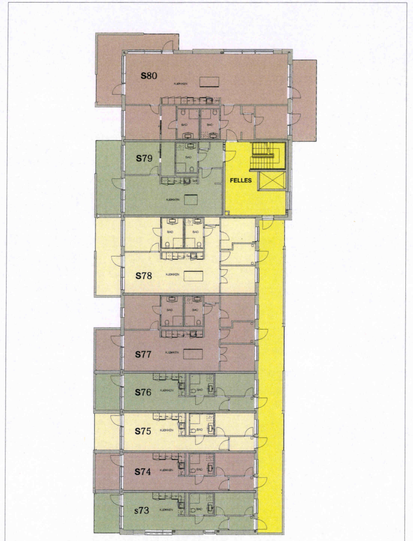
Kartgrunnlag: N5000 Kartdata 2 fra Statens kartverk

Prosjekt: 17740
HUSØY HAVN - BYGGETRINN 3

SPIR
Tøhusgaten 20 , Tønsberg
Tlf. 33 31 46 00 | post@spir.no

SEKSJONSPLAN 159/535, SNR. 44-93
ETTER SAMMENSLÅING 159/535 OG 159/537

Side 17 av 22



Tegningsnr. H16-S-03
Sjekk. 159/535

SPIR
Tøhusgaten 20 , Tønsberg
Tlf. 33 31 46 00 | post@spir.no

Prosjekt: 23010 HUSØY HAVN-BT3 - HUS 10

Dato: 02.08.22
Mål: 1:200 | A4
Kontroll: MHA/HE

Tegningsnr.: H16-S-03
Sjekk.: 159/535

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utenders 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.

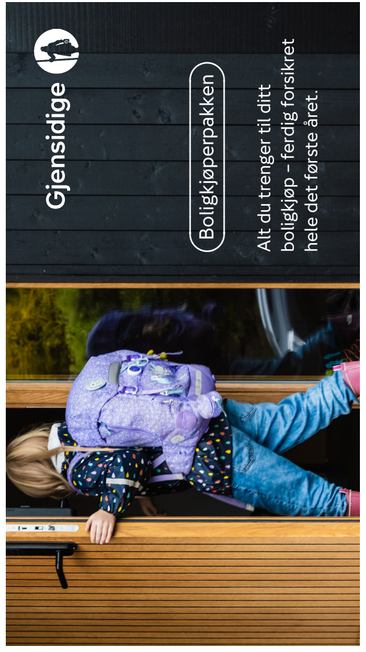
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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 bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

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

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, 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 fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til 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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 o.l. 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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag 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 (hemmelig) 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 budgivere 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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 budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

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

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

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

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

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

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

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

Egne notater undefined

www.partners.no