

Strandveien 31C

Strandveien 31C

Prisantydning	3 800 000
Omkostninger	106 040
Totalpris	3 906 040
Fellesutgifter	2 394 pr. mnd.
Bruksareal	55,0 m²
BRA-I	50,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	8,0
Soverom	1
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 822 m²
Byggeår	2020

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler /
Partner

+47 909 64 885

jrp@partners.no

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





Velkommen til

Strandveien 31C

Sameiet oppleves som etablert og rolig, med en god aldersmessig variasjon blant beboerne – fra unge voksne til godt voksne. Det er få barnefamilier, og generelt svært lite støy. Kombinasjonen av hensynsfulle naboer og god lydisolering bidrar til et stille og behagelig bomiljø.

Naboskapet beskrives som trygt og velfungerende, med en hyggelig tone der man hilser og slår av en prat – særlig på brygga og ute i sommerhalvåret. Samtidig er det en fin balanse mellom sosialt fellesskap og privatliv. For de som ønsker det, er det muligheter for sosiale aktiviteter som for eksempel uformelle sammenkomster på brygga, morgenbad eller sosiale treff blant både yngre og eldre beboere.

Leiligheten har vestvendt beliggenhet med gode solforhold, hvor solen kommer på terrassen rundt kl. 14 og varer til ca. 20:30 på sommerstid. Terrassen oppleves som solrik sammenlignet med bebyggelsen i andre rekke.

Sameiet tilbyr felles sykkelparkering i bodområder og garasje, samt tilgang til totalt åtte felles kajaker med årer og vester, som kan bookes kostnadsfritt via Vibbo. Kajakkene oppbevares i fellesarealer. I tillegg er det praktiske handlekurver tilgjengelig i oppgangene, plassert ved heisen i garasjen, som gjør det enkelt å frakte varer og bagasje.

Leiligheten i 1. etasje gir en sjelden nærhet til sjøen, med direkte tilgang til brygga uten å måtte benytte felles trappeoppgang. Dette gir en helt spesiell brukskvalitet på sommeren, hvor man enkelt kan veksle mellom inne- og utearealer. Terrassedøren kan stå åpen store deler av dagen, og området oppleves som svært trygt. Praktisk vedlikehold er også enklere, med lett tilgang til rengjøring av terrasse og vinduer.

Dette er en bolig med unike kvaliteter for deg som ønsker nærhet til sjøen, gode fellesfasiliteter og et rolig, sosialt og trygt bomiljø.





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 kajaker 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 av Norges beste golfanlegg. Anlegget består av en 18-hullsbane, en 6-hulls treningsbane og et flott treningsanlegg. I tillegg til dette har de også et klubbhus med garderobeanlegg, proshop og en riktig trivelig restaurant.

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



Standard

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og moderne entré med god plass til yttertøy og sko. Allerede ved inngangsdøren får man et godt inntrykk av boligens gjennomgående stil og gjennomtenkte materialvalg.

Oppholdsrommet fremstår romslig og luftig, med en åpen løsning mellom stue og kjøkken som legger til rette for en sosial og hyggelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig romfølelse. Leiligheten er også utstyrt med pene plissegardiner for solskjerming. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og egner seg godt til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en ca. 8 kvm vestvendt terrasse. Her kan man nyte solen store deler av ettermiddagen og kvelden. Balkongen oppleves som en fin forlengelse av oppholdsrommet og er et hyggelig sted å tilbringe varme dager og kvelder.

Kjøkkenet fra HTH har et moderne og stilrent uttrykk med glatte fronter og smarte løsninger som gir gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Integrerte hvitevarer medfølger, og kjøkkenet egner seg godt både til hverdagsbruk og når man har gjester.

Soverommet har en skjermet plassering i leiligheten og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet fremstår lyst og trivelig. Eget garderoberom i tilknytning til soverom

Badet holder en moderne standard med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulv. Det er utstyrt med servant med innredning, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin, et pent og funksjonelt bad tilpasset hverdagen.

























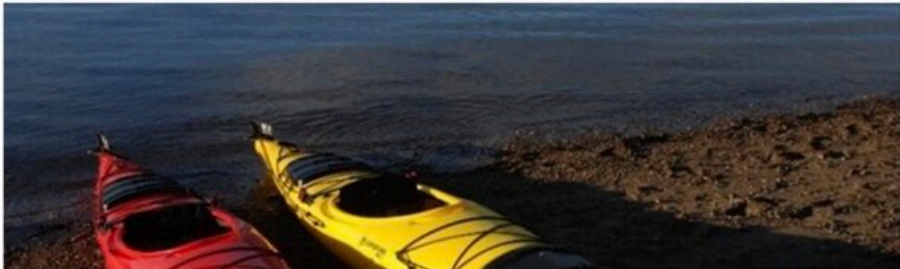


Sameiet har åtte felles kajaker. Kajakkene har litt forskjellig størrelse med litt forskjellig utrustning.

Seks av kajakkene har ror som kan senkes ned mens to av kajakkene har kjøl som kan senkes ned («Skeg»)

Kajakk nummer	Modell	Størrelse	Ror / Skeg
1	Prion Seayak 511 LV (Low Volume)	Liten	Ror
2	Prion Kodiak	Stor	Ror
3	Prion Seayak 520 HV (High Volume)	Stor	Ror
4	Prion Seayak 500 LV (Low Volume)	Liten	Ror
5	Northshore Atlantic	Medium	Skeg
6	Northshore Atlantic LV (Low Volume)	Liten	Skeg
7	Prion Seatron GT	Medium	Ror
8	Prion Seatron GT	Medium	Ror

Sameienes forskjellige kajakk typer



Plantegning



Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, walk -in closet.

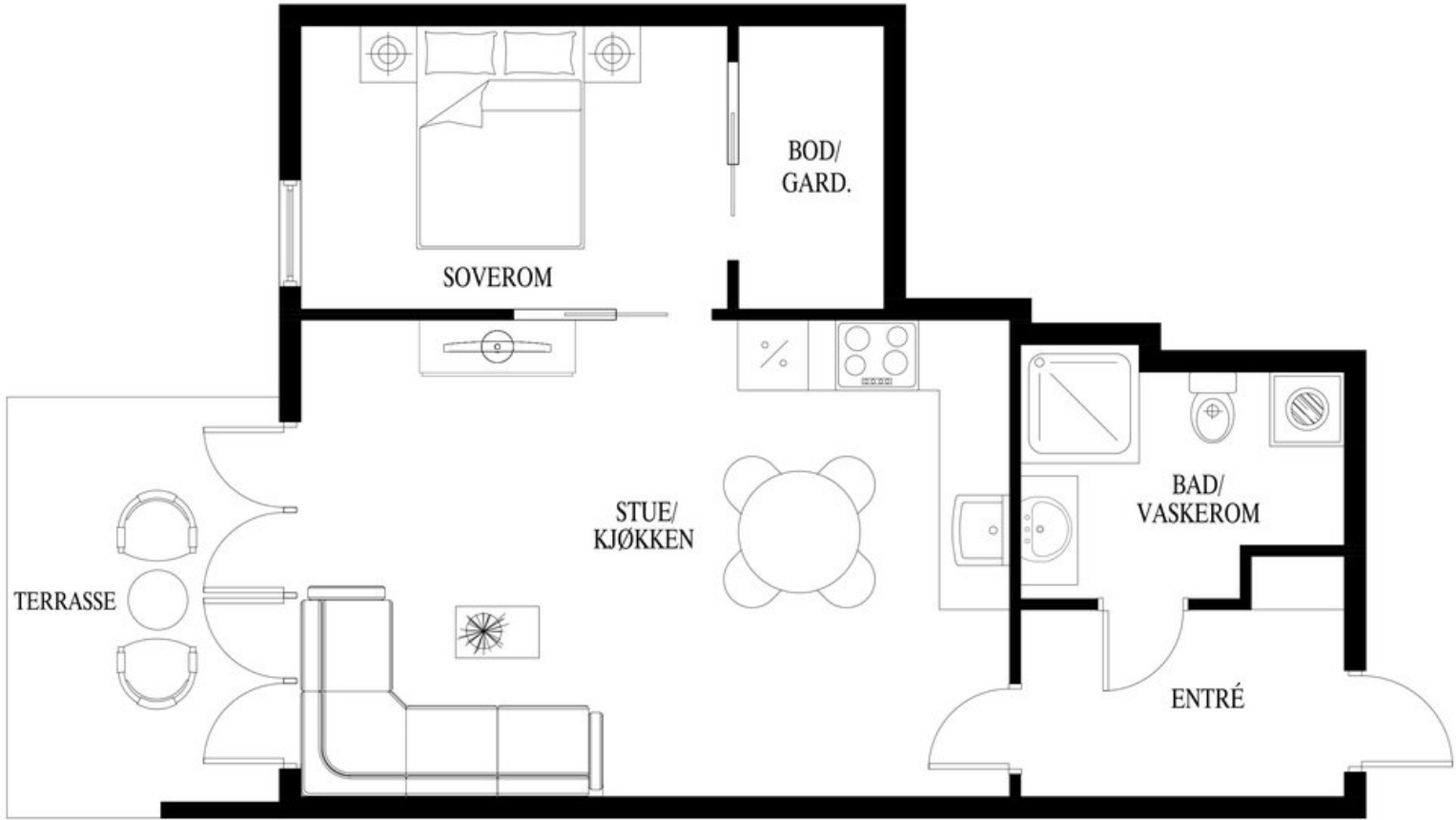
Bod i felles bodanlegg.

BRA 55,0 m²

BRA-I 50,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 8,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 55,0 m²

- BRA-i: 50,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 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.

Standard

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og moderne entré med god plass til yttertøy og sko. Allerede ved inngangsdøren får man et godt inntrykk av boligens gjennomgående stil og gjennomtenkte materialvalg.

Oppholdsrommet fremstår romslig og luftig, med en åpen løsning mellom stue og kjøkken som legger til rette for en sosial og hyggelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig romfølelse. Leiligheten er også utstyrt med pene plissegardiner for solskjerming. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og egner seg godt til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en ca. 8 kvm vestvendt terrasse. Her kan man nyte solen store deler av ettermiddagen og kvelden. Balkongen oppleves som en fin forlengelse av oppholdsrommet og er et hyggelig sted å tilbringe varme dager og kvelder.

Kjøkkenet fra HTH har et moderne og stilrent uttrykk med glatte fronter og smarte løsninger som gir gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Integreerte hvitevarer medfølger, og kjøkkenet egner seg godt både til hverdagsbruk og når man har gjester.

Soverommet har en skjermet plassering i leiligheten og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet fremstår lyst og trivelig. Eget garderoberom i tilknytning til soverom

Badet holder en moderne standard med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulv. Det er utstyrt med servant med innredning, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin, et pent og funksjonelt bad tilpasset hverdagen.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Det er egen parkeringsplass i oppvarmet garasje rett under leiligheten. Plassen har installert el-bil lader. Lading er styrt av parkeringssameiet og har en fastpris på 1,40,- per kWh. Forbruket betales og starter lader med appen Laddel. Appen har en månedskostnad på ca. 89,- i måneden.

Det betales egne felleskostnader kr.260,- pr. mnd. til Sameiet Husøy Parkering. Dette beløpet er ikke inkludert i de oppgitte felleskostnader. Det er Sameiet Husøy Havn B som formelt står som eiere av parkeringsplass. Det foreligger egne vedtekter for parkeringssameiet som kjøper bør lese.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ja. Periodevis med overvann i garasjekjeller ved store snøfall, og ettersom garasjekjeller ligger under vannivået.

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. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 18
TG 2: 0
TG 3: 0
TG IU: 0

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums folde balkongdør. Det er treterrasse utenfor stuen

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Våtrom

Bad Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 45. Det er slukrenne ved vegg i hjørnet i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap,oppvask maskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsty stem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

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

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Veggene til soverommet er hel og det er kun en dør til soverommet.

Nyere håndverkstjenester:

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester siste 5 år. Kommentar:Nei

Tomt

Denne tomten er eiet. 1822,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg Husøy havn, byggetrinn 2 - hus 4- bolig- blokkbebyggelse- parkeringskjeller og utvendige anlegg i Strandveien 31 C og D m.fl. - datert 08.12.2020.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i gulv og varmekabler på bad.

Energikarakter: C - Rød

Energiforbruk foregående år var 3046,8 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til utvidet TV-pakke og bredbåndshastighet. Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet. Innboforsikring Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Tekniske installasjoner og VVS

Altibox leverer kabel-TV og fibernett. 100 er standard hastighet på wifi, der du kan velge om å få ekstra

poengpakke (streaming, ekstra TV-kanaler) eller hastighet til 200 kostnadsfritt. Mulighet for høyere hastighet på internett hvis man betaler for en oppgradering personlig. Dette er inkludert i felleskostnadene, og er både wifi og kabel-tv.

Leiligheten har spesialtilpassede lameller i stua og up and down plissegardin på soverommet. Det er også satt opp spot-skinner i taket på stue/kjøkken. Balansert ventilasjon. Vannbåren varme i stue/kjøkken, gang og garderobe (samt varmekabler på badet). Sprinkelanlegg og sentral brannvarsling. Heis.

Ifølge selger er det også unloc på samtlige fellesdører, som hovedinngang og innganger til bod. Varmekabler i innkjøringen til garasjen. Ellers er alle lys i fellesarealene styrt av sensor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 800 000,-

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

95 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 906 040,- 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. 2 394,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Fordelt slik: Kr.390 - grunnpakke tv/bredbånd fra Altibox. Resterende andel av felleskostnader, kr 2.004,45 ,-, dekker blant annet vannbåren varme, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar. Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører 14.01.2026.

I tillegg betales det Kr. 260,- pr.mnd. for felleskost garasje - dette faktureres fra parkeringssameiet Husøy parkering.

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

Kommunale avgifter

Kr. 11 484,- for 2026.

Kommunale avgifter betales kvartalsvis -. men man kan få månedlig faktura hvis man logger inn på MIN SIDE på kommunens hjemmeside. Det er vannmåler og det er inkludert forskudd på 72 m3 i ovennevnte. Forbruk over dette vil tilkomme med ca. kr.57 pr. m3.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 14.01.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 14.01.2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 8 325,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Det er ikke fellesgjled i sameiet.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 818 510,00. Sekundær formuesverdi kr. 3 274 041,00. Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er innhentet på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Husøy Havn B, Orgnr: 925 549 711 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS Sameiet består av 42 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 25/1723.

Sameiet Husøy Havn B, orgnr. 925 549 711, består av 42 boligseksjoner. Forretningsfører i sameiet er Obos Forvaltning.

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

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

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

Iht. årsberetning sendt ut før årsmøte i 2025 så jobbet Styret med følgende i 2024 (utdrag) (...) 2024 var Sameiet B sitt fjerde hele driftsår. Styret har også i 2024 bestått av 3 personer som fortsatt fungerer bra. Vi er godt innarbeidet, og vi har delt oppgavene på en god måte. Styremedlem Odd Ivar er Sameiets representant i Parkeringssameiet og Styreleder Harald er Sameiets representant i Parksameiet som ble opprettet i 2023. Styret har avholdt 8 styremøter i 2024. I tillegg har styret tett kontakt ved siden av styremøtene for gjennomføring av daglige

gjøremål. Styret anser sitt arbeid som dynamisk og vi diskuterer og løser enkle oppgaver utenom Styremøtene for seksjonseiere og sameiets beste. Det er også Styrets ønske å yte service og være løsningsorienterte. Styret har også tett kontakt med Sameiet A, C og D, samt Sameiet Husøy Brygge II. Til beste for hele Husøy Havn. Oppgavene vi har brukt tid på er fellessameiet - Sameiet Husøy Havn Park som da har som oppgave og mandat å forvalte felles områdene vi disponerer i felleskap med øvrige sameier, bl.a. hageanlegget samt avtaler vi har på tvers av alle sameiene. Som tidligere nevnt inngikk vi ny avtale med Vaktmesterservice AS og satt i gang sitt arbeid 1. januar 2024 og de er hele Husøy Havn sin samarbeidspartner på vaktmestertjenester, plenklipping og vintervedlikehold. De har i 2024 ivaretatt oppgavene på en god måte og etter vår oppfatning gjør de også en god jobb og yter også service til de som måtte trenge dette privat. Vi fikk montert fuglepigger på takene etter en del tilbakemeldinger på måkeplager, arbeidet ble utført av Vaktmesterservice AS, vi har med det noe mindre reirbygging etc. på våre bygg. Bomløsning er montert og unødvendig kjøring er så å si fraværende til glede og nytte for alle her på Husøy Havn. Vi har i 2024 inngått felles avtale med OTIS som vår serviceleverandør på heisene, det medførte en forbedret økonomisk avtale. Noe vi ser at lønner seg i flere tilfeller. Vi har de siste årene jobbet med utsmykning av fellesområdene, hvor vi også har besluttet å pynte opp med bilder oppover i etasjene, dette ble effektivert nå i 2025.

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

med servering av gløgg og pepperkaker, også en fin samling som vi håper vil gjenta seg. I Parksameiet er det tatt initiativ til tiltak med trær her på Husøy Havn, flere trær vokser fort, de står i relativt skrinnd jord med fare for at de vil velte, hindrer utsikt til vannet mm. Saken vil også være en egen sak som behandles i Årsmøte 2025. Det er opprettet en egen kajakk komite som skal forvalte kajakkene her på Husøy Havn, alle kajakkene som er mottatt i innflytningsgaver fra Avantor er overført til Parksameie (...)

Iht. protokoll fra siste årsmøte så ble det besluttet følgende utover vanlige årsmøtesaker:

- Sameiet bytter Tv/Bredbånd leverandør fra Telenor / T-we til Viken Fiber/ Altibox.
- 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: • 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 Sameiet Husøy Havn Park vurdere hvert enkelt tilfelle. I samråd med våre gartnere skal det generelt alltid vurderes om trær bør erstattes med beplantning som er lavere

-

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med politenr. 3134148.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 1.699.452,- Driftskostnader kr. 1.700.0081,- Årsresultat kr. 12.174,- Disponible midler for boligselskapet utgjør kr.701.300 ,- per 31.12.2024. Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 353.963,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter for Sameiet Husøy Havn B. Her heter det blant annet:

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

-Seksjonseier skal underrette sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter

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

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

Det foreligger også vedtekter for Parkeringssameiet Husøy Parkering som regulerer anleggseiendommen som inneholder parkeringsanlegg, boder og tekniske rom/ føringer.

- Overdragelse, utleie av parkeringsplass eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere og deres beboere, og bare med samtykke fra styret. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre skriftlig om alle leieforhold og overdragelser av bruksenheter

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg. Interessenter må sette seg inn i disse.

Dyrehold

Ifølge husordensregler pkt.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.

Regulering

Eiendommen er regulert med formål: boligbebyggelse- blokkbebyggelse, gatetun, vilkår for bruk arealer, bygninger og anlegg og ras- og skredfare. Gjeldende reguleringsplan er plannr.20090014 "Husøy Havn" med tilhørende bestemmelser vedtatt 22.05.2013, med endringer vedtatt 30.08.2019 og 28.02.2020.

I kommuneplanens arealdel vedtatt 03.04.2024 er eiendommen avsatt til: boligbebyggelse - nåværende, byggegrense, ras- og skredfare, byggegrense, annen fare og veg - nåværende.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

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

per bruksenhet.	Løsøre og tilbehør Følgende tilbehør medfølger IKKE:
Dnr. 2635484, tgl. 23.06.2020 - Seksjonering SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 50 / 3446	Innredning Elfa system (garderobe - kurver og hyller), TV-reol i stue (String hylle), taklampe på soverom, skostativ og hattehylle i gang.
Dnr. 9499, tgl. 16.07.1997 - Jordskifte Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	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.
Dnr. 546272, tgl. 15.03.2018 - Erklæring/avtale Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	Overtagelse Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.
Dnr. 3008980, tgl. 11.09.2020 - Erklæring/avtale Bestemmelse om drift og vedlikehold av privat fellesareale og gassanlegg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	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
Dnr. 3042462, tgl. 17.09.2020 - Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
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.	
Boplikt Det er ikke boplikt i dette området.	

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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 budgavernes 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. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere

kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til

kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen

som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Jeanette Louise Bryng.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Strandveien 31C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 159, bnr. 526, snr. 3 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 25/1723.

Vårt oppdragsnummer er 28260006.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 15 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring: 3 750,00
Markedspakke standard: 20 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 500,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektronisk tinglysningsgebyr /Spørregebyr grunnbok: 897,00

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

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

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

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Strandveien 31C, 3132 HUSØYSUND

15 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandveien 31C	Strandveien 31C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
5 år (alle årene siden leilighet var ferdig)

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

Informasjon om selger

Selger

Beyng, Jeanette Louise

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



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

Periodevis med overvann i garasjekjeller ved store snøfall, og ettersom garasjekjeller ligger under vannivået.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i teiligheten?

☐ 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

Side 3

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler teiligheten brukstillets eller ferdigstet?

☐ 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 teilighet, hybel eller lignende?

☐ 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

Fordrigger 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 ber 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.

Side 4

Egenerklæringsskjema

Name

Bryng, Jeanette Louise

Date

2026-01-15

Identification

bankID Bryng, Jeanette Louise

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bryng, Jeanette Louise

15/01-2026
14:53:35

BANKID

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

56

57

Norsk takst

Tilstandsrapport

Strandveien 31 C, 3132 HUSØYSUND
TØNSBERG kommune
gnr. 159, bnr. 526, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 Rapportdato: 19.01.2026 Oppdragsnr.: 22008-1343 Referansenummer: MH7971

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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

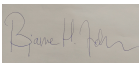


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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
Uavhenglig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1343

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 2 av 19

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL
Norsk takst

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 fultsk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1343

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 3 av 19

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL
Norsk takst

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22008-1343

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 4 av 19

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i god stand både innvendig og utvendig. Innvendig fremstår overflatene som nye med lite slitasje.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums folde balkongdør. Det er treterasse utenfor stuen

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45.
Det er slukrenne ved vegg i hjørnet i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsy stem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

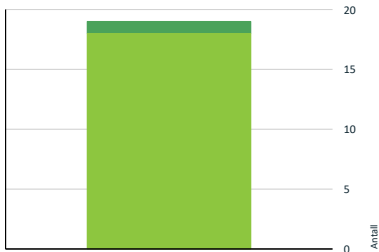
Lovlighet

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Veggen til soverommet er hel og det er kun en dør til soverommet.

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.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

2020

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

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

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums folde balkongdør.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er treterasse utenfor stuen

Tilstandsrapport



INNVEDIG

Overflater

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



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL


Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45.

ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukerene ved vegg i hjørnet i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Oppdragsnr.: 22008-1343

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 9 av 19

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL


Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk.

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 22008-1343

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 10 av 19

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1

Overflater og innredning

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1

Avtrekk

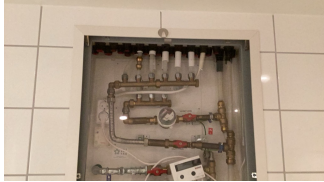
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1

Vannledninger

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



TO 1

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TO 1

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 1

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i bod, stue /kjøkken og entre

Oppdragsnr.: 22008-1343

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 11 av 19

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Oppdragsnr.: 22008-1343

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 12 av 19

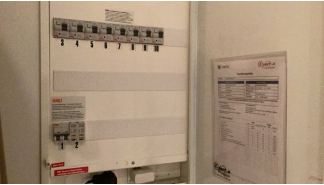


Tilstandsrapport

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

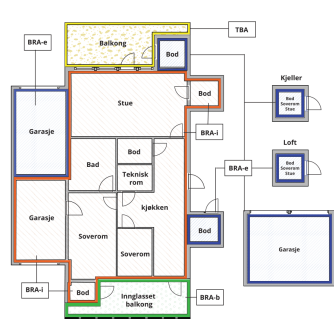
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50	5		55	8
SUM	50	5			8
SUM BRA	55				

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

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod i felles bod anlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Veggen til soverommet er hel og det er kun en dør til soverommet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	50	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Jeanette Louise Bryng	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	526		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Strandveien 31 C							
Hjemmelshaver							
Bryng Jeanette Louise							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1. etasje i boligblokk på Husøysund

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

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. Straktiltak 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. Krafteige 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 TGO 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.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 dampsperran 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

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 foretas 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.



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 bygningsskadel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

- Normal slitasjegrad: Forventet 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/htv7974>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

4 UTLEIE OG OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

- 4.1 Seksjoner kan kun overdras til andre seksjonseiere i Sameiet. Utleie av parkeringsplass eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere og deres beboere, og bare med samtykke fra styret. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre skriftlig om alle leieforhold og overdragelser av bruksenheter.
- 4.2 Der hvor bod er plassert i bakkant av en p-plass, skal p-plass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte for slik p-plass kan derfor ikke gjennomføres uten at bruksrett til boden følger med. Eierskifte for slik bruksrett kan ikke foretas uten at rettighetshaver påviser at den bolig som rettigheten har tilhørt, disponerer bod i samsvar med offentlige krav også etter at eierskiftet er gjennomført. Dette punkt 4.2 gjelder ikke boden som er tilleggsdel til seksjon 227.
- 4.3 Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, plikter å etterkomme styrets pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en seksjonseier som har behov for slik parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov, men parkeringstillatelse utstedt av kommunal myndighet skal alltid fremlegges. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseier som kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering. Dersom det foreligger plikt til å bytte parkeringsplass i henhold til dette punkt 4.3, skal de involverte seksjonseierne også bytte boden som eventuelt inngår i samme bruksenhet som parkeringsplassen. En sameier som pålegges å bytte bort en HC-plass, kan kreve at den parkeringsplassen det byttes med, har tilsvarende standard som HC-plassen, herunder eventuell lader til elbil. I dette ligger blant annet at den aktuelle parkeringsplassen skal oppfylle de alminnelige kravene til størrelse og manøvreringsrom med mer.
- 4.4 Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig, og varer så lenge det kan dokumenteres at et behov er til stede. Den som disponerer en HC-plass som følge av bytte i samsvar med punkt 4.3 plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten, i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet følger av disse vedtektene.
- 5.2 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.3 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- 5.4 Drift og vedlikehold av alle parkeringsplassene, besørges og bekostes av Sameiet. Kostnader forbundet med dette anses som felleskostnader, som fordeles i samsvar med punkt 6.
- 5.5 Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste vedlikehold av boder man råder over, uavhengig av om disse utgjør bruksenheter som bare omfatter boder, eller er del av bruksenhet som også omfatter parkeringsplass.
- 5.6 Sameiet besørger drift og vedlikehold av felles infrastruktur for elbillading, og kostnadene ved dette fordeles som felleskostnader. Ansvaret for etablering, drift og vedlikehold av alt utstyr for den enkelte ladestasjon (lader, kabel mellom lader og fordelskap, sikring/jordfelvern) ligger hos den enkelte seksjonseier, som eventuelt viderefører

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

- 5.7 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg, så som hele bygningskroppen, rekkverk og beslag, vegger og kjøreport. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.8 Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.
- 6.2 I tekniske rom beliggende i naboeiendommene gbnr. 159/501, 159/526, 159/535 og 159/537 kan det finnes seg tekniske installasjoner som skal betjene både nevnte naboeiendommer og Sameiet. Det er i utgangspunktet forutsatt at eierne av nevnte naboeiendommer skal eie, drive og vedlikeholde disse tekniske installasjonene. Eventuelle kostnader relatert til nevnte tekniske rom og installasjoner som likevel måtte falle på Sameiet, skal anses som felleskostnader for Sameiet.
- 6.3 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.
- 6.4 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.5 Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonene, med mindre annet er bestemt. Seksjoner som kun inneholder boder, det vil si seksjonene 1-3, 160-161, 205 og 251, skal likevel ikke belastes noen del av felleskostnadene.
- 6.6 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.7 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.8 Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 LOVBESTEMT PANTERETT

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

8 ÅRSMØTET

- 8.1 Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
- 8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

- 9.1 Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- 9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Sakene nevnt i punkt 10.1 (a)-(d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 9.4 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- 9.5 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for 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 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 ÅRSMØTET, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

- 11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gis én stemme.

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

11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak 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, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

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

12 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MED MER

14.1 Endring av farger, oppmerking o.l., også innenfor parkeringsplassene, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av 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, seksjonseieres beboere, ansatte eller andre som seksjonseieren har gitt tilgang til Eiendommen, må seksjonseieren erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.

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

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

16 MISLIGHOLD

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

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

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

17 FRAVIKELSE

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

18 MINDRETALLSVERN

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

19 FORRETNINGSFØRER

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

20 REVISJON OG REGNSKAP

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

21 SÆRREGLER FOR STIFTEREN AV SAMEIET

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

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

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

22 SÆRREGLER OM FELLESKOSTNADER INNTIL ALLE BRUKSENHETENE KAN TAS I BRUK

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

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

23 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN B

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

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker 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 rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

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

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

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

3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

3.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems 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 bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen.

4 PARKERING OG BODER

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

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

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 LOVBESTEMT PANTERETT

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

8 ÅRSMØTET

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

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

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

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

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

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

9.5 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for 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. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

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

- (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, 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.

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

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

12 STYRET

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

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

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

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

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

12.6 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets eventuelle representant i styret for velforeningen nevnt i punkt 2.7. Det samme gjelder styret for Realsameiet nevnt i punkt 2.8.

12.7 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i Parkeringssameiets styre. Sameiets styre utpeker også eventuelt varamedlem til dette styret blant sameiets styremedlemmer.

12.8 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

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

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

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

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, innglassing av balkonger eller terrasser, endring av utvendige farger, og liknende tiltak, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av

seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.

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

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

15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

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

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

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

16 MISLIGHOLD

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

16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 17.

17 FRAVIKELSE

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

18 MINDRETALLSVERN

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

19 FORRETNINGSFØRER

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

20 REVISJON OG REGNSKAP

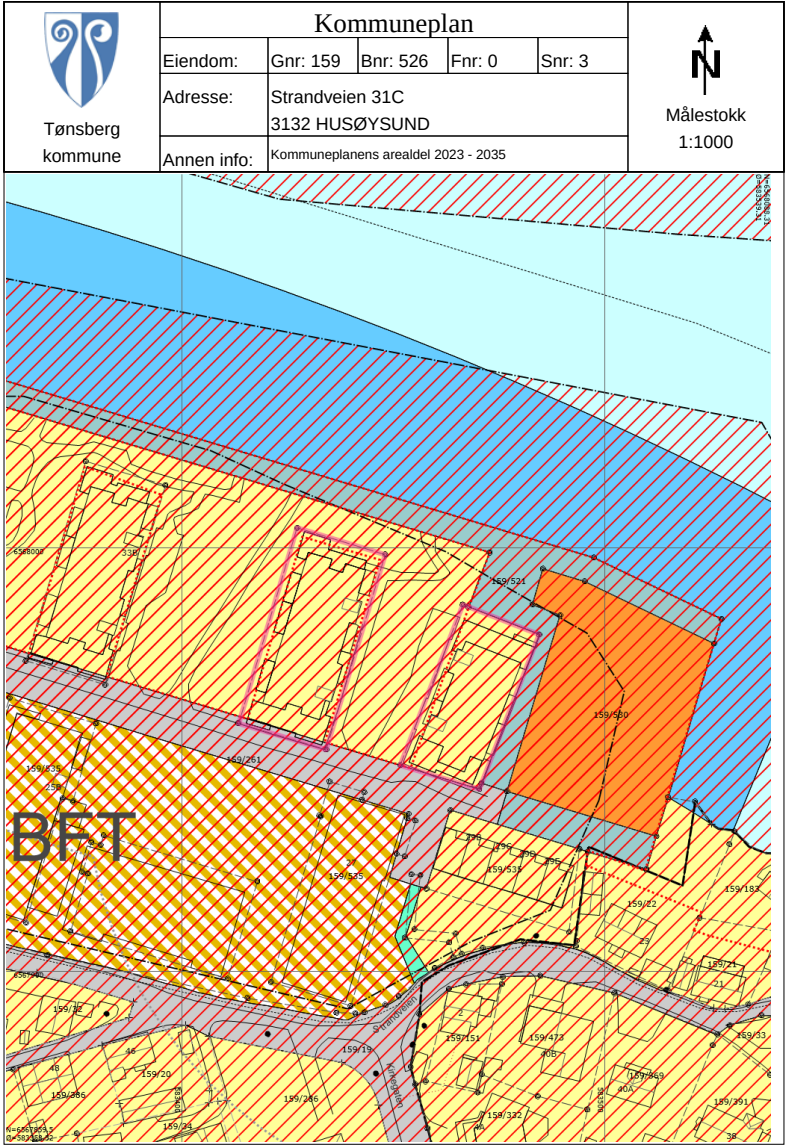
20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med eierseksjonsloven § 64. Sameiet skal ha revisor i samsvar med eierseksjonsloven § 65.

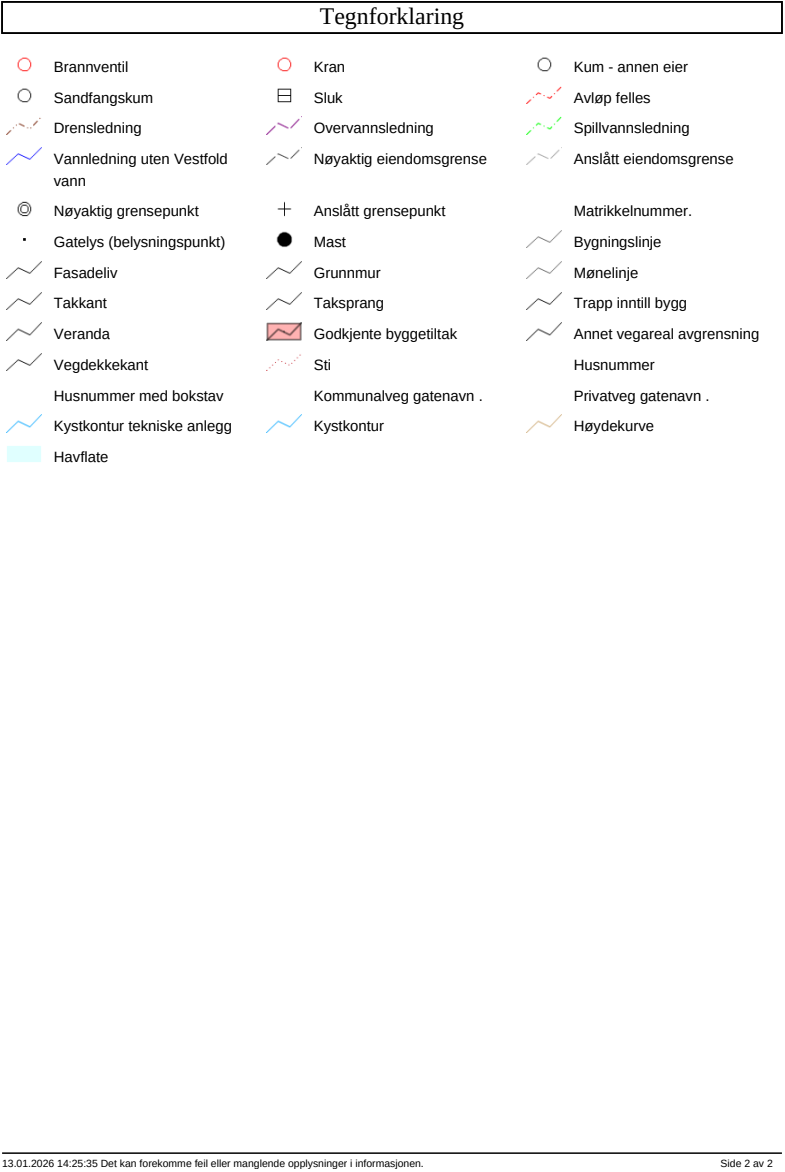
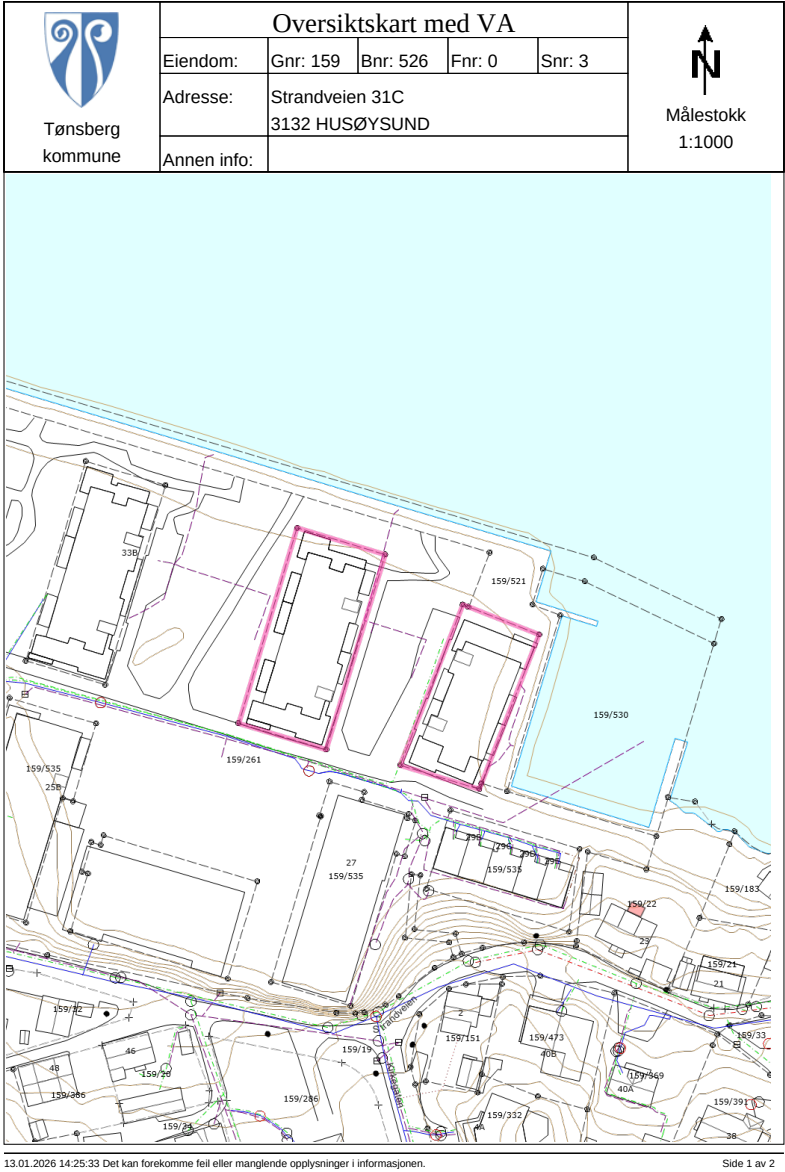
21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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.





Ordensregler for
SAMEIENE PÅ HUSØY HAVN

Husøy Havn A
Husøy Havn C
Husøy Parkering

Husøy Havn B
Husøy Havn D
Husøy Havn Park

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

1. Hensikt

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

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

2. Hensyn til øvrige beboere

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

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

3. Orden i fellesområdene

Det er ikke tillatt med privat utsmykking av fellesarealene.

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

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

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

Området rundt søppelanlegget skal være rent og ryddig.

5. Postkasseskilt

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

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

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

Arbeider som krever godkjenning, spesielt i våtrom og på kjøkken og som kan omfatte rørpropp, 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 parabolantenn er ikke tillatt.

8. Brannforebyggende sikkerhet, branninstruks

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

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

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

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

Heisene skal ikke benyttes ved brannalarm.

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

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

9. Fasader og terrasser

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

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

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

Pergola er kan ikke tildekkes med tett tak.

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

På balkonger og markterrasser er det ikke tillatt med:

- Tørrking 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 skiltet. Brudd på parkeringsreglene kan medføre bøtlegging eller borttauing, ref. veintrafikklovens § 37.

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

13. Garasjeanlegget

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

13.1 Ferdsl

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

Tomgangskjøring er ikke tillatt.

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

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

13.2 Fysisk bruk av garasjeanleggets eiendom

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

Det er ikke tillatt:

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

- å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom.

- å drive med bilvask eller verksted.

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

- å etablere faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet.

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

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

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

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

Boligseksjonseier som disponerer bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette på forhånd er godkjent og avtalt skriftlig med garasjestyret. 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 husstandsmedlemmene, eller de han leier til, har kjennskap til og følger ordensreglene. Gjentatte grove brudd på ordensreglene kan i ytterste fall føre til ytterligere sanksjoner i henhold til sameiets vedtekter.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3482
SAMEIET HUSØY HAVN B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HUSØY HAVN B

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:

29. april 2025 kl. 19:00, Borge Hotell..

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

Velkommen til årsmøte 2025

Etter årsmøte vil det som vanlig være beboermøte hvor vi tar opp løst og fast. I tillegg vil det være en hyggelig samling med middag på Borge Hotell. Egen invitasjon er lagt ut på Vibbo.

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. Bytte av TV og Bredbåndsløseleverandør
8. Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HUSØY HAVN B

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.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter 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 Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland, foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.

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.

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

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

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg fra 25' til 90'

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er som forslag til vedtak, inkludert budsjettøkning på nevnte poster.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88 473.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 88 473.

Sak 7

Bytte av TV og Bredbåndsløserandør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Se vedlagte presentasjon som beskriver saken i sin helhet.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det er vedtatt at Sameiet B bytter TV/Bredbånd løserandør fra Telenor/T-We til Viken Fiber/Altibox.

Vedlegg

2. Viken Fiber hvordan velge dine favoritter.pdf

3. 2925.04.13 Bytte av TV og Bredbåndsløserandør Sameiet B.pdf

Sak 8

Retningslinjer for håndtering av trær på Husøy Havn

Forslag fremmet av:

Saken er også fremmet av Kjell Strand Jacobsen

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 pryddplanter, 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.

Styrets innstilling

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

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: • 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 Sameiet Husøy Havn Park vurdere hvert enkelt tilfelle. I samråd med våre gartnere skal det generelt alltid vurderes om trær bør erstattes med beplantning som er lavere.

Vedlegg

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Alveid
Styreleder ut 2025.
- Kjersti Waage Fjærestad
Styremedlem ut 2025, deretter ta over styrevervet som styreleder.
Forslaget er fremmet av Christin S. Sundal og Vibeke Strandberg Nilsen.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeanette Louise Bryng
Gjenvalg
- Kjersti Waage Fjærestad
Styremedlem ut 2025, deretter ta over styrevervet som styreleder.
Forslaget er fremmet av Christin S. Sundal og Vibeke Strandberg Nilsen.
- Odd Ivar Larsen
Gjenvalg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

Bomløsning er montert og unødvendig kjøring er så å si fraværende til glede og nytte for alle her på Husøy Havn. Vi har i 2024 inngått felles avtale med OTIS som vår serviceleverandør på heisene, det medførte en forbedret økonomisk avtale. Noe vi ser at lønner seg i flere tilfeller.

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

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

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

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

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

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

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

Styret takker for tillitten i året som har gått.

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 12 174, 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 496 730.

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 estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

[SNAVN]

SAMEIET HUSØY HAVN B
ORG.NR. 925 549 711, KUNDENR. 3482

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 628 550	1 624 704	1 624 696	1 769 129
Ladeinntekter EL-bil		70 902	33 863	60 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 699 452	1 658 567	1 684 696	1 839 129

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 858	-11 252	0	-12 475
Styrehonorar	4	-84 100	-79 800	-84 100	-88 473
Revisjonshonorar	5	-6 759	-7 824	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-118 435	-112 475	-119 223	-103 750
Konsulenthonorar	6	-3 750	-18 736	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-609 645	-674 642	-376 000	-535 000
Forsikringer		-140 499	-128 274	-140 000	-150 000
Energi/fyring	8	-307 377	-307 003	-251 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 072	-188 720	-190 000	-196 468
Andre driftskostnader	9	-205 585	-95 462	-93 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 700 081	-1 624 188	-1 275 323	-1 490 166

DRIFTSRESULTAT	-628	34 380	409 373	348 963
----------------	------	--------	---------	---------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	12 802	10 312	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 802	10 312	5 000

ÅRSRESULTAT	12 174	44 692	414 373	353 963
-------------	--------	--------	---------	---------

Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		12 174	44 692	

Til årsmøtet i SAMEIET HUSØY HAVN B

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HUSØY HAVN B

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfylter årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvissende bilde av selskets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
---	--

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 og samlet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert de etiske uavhengighetsstandardene) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regulene), 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 forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 utisiktede 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 avvirket.

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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1 13 av 35 Årsregnskap 2024.pdf

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet

Ømløpsmidler og kortsigtig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling inden ett år. Øvrige poster er klassificeret som anlægsmidler/langsigtig gjeld. Anlægsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsigtig gjeld balanseføres til nominelt beløb på etableringsstidspunktet. Anlægsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig værdi dersom verdifallet ikke forventes at være forbigående. Langsigtig gjeld balanseføres til nominelt beløb på etableringsstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og afskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 438 165
TV/Internett	190 385
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 628 550

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 858
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 858

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

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 84 100

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 759.

Vedlegg 1 14 av 35 Årsregnskap 2024.pdf

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-3 750

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 574
Drift/vedlikehold elektro	-60 768
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-254 410
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 847
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 152
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 790
Kostnader dugnader	-2 104
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-609 645

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-307 377
SUM ENERGI / FYRING	-307 377

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-73 828
Renhold ved firmaer	-101 761
Snørødding	-2 278
Andre fremmede tjenester	-10 371
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kontorkostnader	-7 826
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-3 138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-205 585

FINANSINTEKTER

Renter bank	11 892
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	910
SUM FINANSINTEKTER	12 802

Sameiet eier 57 seksjoner som utgjør 58/251 deler i Sameiet Husøy Parkering I. Sameiet har prorrataansvar for sin forholdsmessige andel av gelden i Sameiet Husøy Parkering I som utgjør kr 9 548 i følge siste godkjente regnskap som er for 2023.

Etter prinsipp for innarbeidelse av fordelingsregnskap, blir tall fra foregående års regnskap hensynstatt, da inneværende års regnskap ikke er godkjent på tidpunkt for avlagt årsregnskap

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

Vedlegg 1 15 av 35 Årsregnskap 2024.pdf

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."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:5578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-17 15:34:07 UTC



Penneo Dokumentnr: EDD34-6EYWB-HL8EB-PHSLM-DW834-86477

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 bevisføring 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 tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos Validator, <https://penneo.com/validator>, eller andres signeringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 35

Velg dine favoritter

Med Altibox TV kan du bruke poeng til å velge inn store strømmetjenester som Viaplay, Netflix og Max. Nok innhold til at du ikke trenger å kjede deg ett eneste minutt!

Inkludert i ditt tv-abonnement følger også med et utvalg faste kanaler du ikke bruker poeng på.

Resten av innholdet på skjermen får du velge selv. Rett og sløtt fordi vi vil gi deg mest mulig verdi for pengene. Velg det du vil ha, og bytt inn og ut, dersom behovet ditt endrer seg.

Les mer på altibox.no/tv eller skann QR-koden for fullstendig oversikt over både faste kanaler og innhold som kan velges inn eller kjøpes.

Din underholdning er ditt valg.



- Internett **100/100 Mbps**
- Tv med **100 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**
- **500 timer** opptak
- Programarkiv
- Start forfra
- Egen e-postkonto

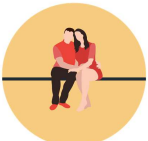
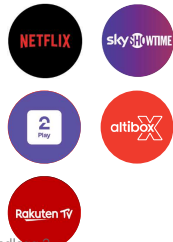
Lurer du på hva du kan bruke poengene til?

I fellesavtalen Altibox Flex M har du som beboer mulighet til å velge en pakke som inneholder tv med et utvalg faste kanaler og 100 poeng.

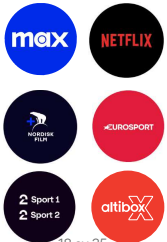
Under ser du eksempler på strømmetjenester du kan velge for 100 poeng*. I tillegg finnes det en rekke kanaler - gjør dine valg på Mine sider.



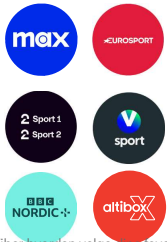
1. Familien Strøm
Har valgt Netflix (60 poeng), Sky Showtime (30 poeng), TV2 Play (10 poeng), Altibox X (0 poeng) og Rakuten tv (0 poeng).



2. Ida og Preben
Har valgt Max (20 poeng), Netflix 60 poeng, Nordisk Film (10 poeng), Eurosport (5 poeng), TV2 sport (5 poeng) og Altibox X (0 poeng).



3. Leif
Har valgt V sport (40 poeng), Eurosport (5 poeng), TV 2 Sport (5 poeng) og Max Basis med Sport (45 poeng), BBC Nordic (5 poeng) og Altibox X (0 poeng).



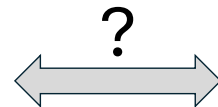
Vedlegg 2

18 av 35

Viken Fiber hvordan velge dine favoritter.pdf

* Gjeldende poeng per feb 25. Netflix krever dekoder Modell A. Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.

Bytte leverandør for TV og Bredbånd



Vedlegg 3

19 av 35

2025.04.13 Bytte av TV og Bredbåndsløseleverandør Sameiet B.pdf

Vedlegg 3

20 av 35

2025.04.13 Bytte av TV og Bredbåndsløseleverandør Sameiet B.pdf

Høy prisøkning på TV/Bredbånd

• Fra 1. mars økte Telenor prisen på Bredbånd/TV med 75 kr. pr. måned. Ny pris ble kr. 504 pr. måned pr. leilighet. Dette var en prisøkning på hele 20%, noe som fikk Styret til å reagere.

• Sameiene på Husøy Havn har klaget på prisøkningen, men Telenor var ikke villig til å forhandle avtalen. Vi opplevde en noe arrogant tilbakemelding, «dette har blitt bestemt».

• Sameiene har derfor innhentet et alternativt tilbud fra Viken Fiber/Altiboks.

- Vi har fått et introduksjonstilbud til kr. 366 pr. måned gjennom det første året
- Deretter «vanlig pris» på kr. 439 pr. måned (pluss evt. prisjusteringer i 2026*). «Vanlig pris» for Viken Fiber/Altibox er i dag 6% billigere enn Telenor/T-We.

*) Viken/Fiber/Altibox har en prispolicy som sier at årlig prisstigning aldri skal være større enn konsumprisindeksen

Bytte leverandør?

- Bytte av Bredbånd/TV leverandør er en ganske omfattende prosess hvor ny leverandør gjør en relativt stor investering i ny fiber infrastruktur. En forutsetning for et slikt bytte er minimum at både Sameie A og Sameie B gjør dette samtidig. Avtalen vil ha en bindingstid på 2 år.
- For å få en god forankring hos beboerne vil sameiene A og B ta saken til vedtak på årsmøtene
- Dette informasjonsskrivet sendes derfor ut i forkant slik at den enkelte får god tid og anledning til å sette seg inn i evt. konsekvenser

Konsekvenser for den enkelte

- For en «vanlig bruker», uten spesielle krav til datahastighet og uten at man bruker et stort antall ekstra strømmetjenester, vil bytte av leverandør føre til at TV/bredbånd blir billigere. Utover det blir det ingen negative konsekvenser, kanskje med unntak at man må lære seg nye menyer på TV'en
- Flere har i tillegg kjøpt tilleggskanaler og strømmetjenester gjennom T-We. Her må den enkelte sjekke hvilke konsekvenser et bytte vil ha. Begge leverandørene tilbyr mye av det samme men prisene varierer noe. Generelt ser vi at Altibox er noe billigere en T-We også her.
- Alle TV bokser og WiFi bokser må byttes ut. Her vil den nye leverandøren stå for utskiftingen og det vil bli gitt en kort innføring til den enkelte beboer

Litt detaljer om tilbudet fra Altibox

Prissammenligning mellom Telenor/T-We og Viken Fiber/Altibox

Standardpakke TV og Bredbånd (pris pr. måned)		
Sameiet Husøy Havn B	T-We	Altibox
Pris pr. måned for første 12 måneder (1.6.2025 - 30.5.2026)	504	366 ^(*)
Pris pr. måned etter 1.6.2026	504 ^(**)	439 ^(*)
(*) Introduksjonstilbud første året		
(**) I tillegg kommer "vanlig prisstigning" som det antas at begge leverandørene vil legge på i 2026		
Viken Fiber/Altibox har en uttalt prispolicy som sier at årlig prisstigning aldri skal være større enn konsumprisindeksen		

Første året vil gi en besparelse på vel 1.500 kr.

I tillegg vil den enkelte kunne få besparelser dersom man leier strømmetjenester eller tilleggs TV kanaler Altibox er generelt noe billigere enn T-We. Her må den enkelte sjekke og sammenligne selv.

Prissammenligning

Ekstra kanaler / strømmetjenester

Ekstra kanaler/strømmetjenester		
Begge leverandørene har en ordning med "poeng" som kan benyttes til betaling for ekstra kanaler/strømmetjenester		
Netflix Standard har like samme verdi hos de to leverandørene. For å få en god sammenligning har vi som et eksempel lagt inn "poengkostnad" for et utvalg av populære kanaler/strømmetjenester		
	T-We	Altibox
Inkludert i standardpakken	265	100
Netflix standard (med reklame)	-100	-60
Viaplay	-90	-50
SkyShowtime	-50	-30
Max Standard (uten reklame)	-80	-60
Tv2 Play	-35	-10
National Geographic	-4	-2
Disney	-6	-1

Leie ekstra TV modem (f.eks. for hytta)		
Pris pr. måned	Telenor	Viken Fiber
TV boks uten opptaksfunksjon	99	59

Prissammenligning

Kjøp av «dyre kanaler»

Kjøp av "dyre kanaler", pris pr. måned	T-We	Altibox
Netflix Premium (uten reklame)	189	159
Viasat premium	699	679
Viaplay total	Note	749
Viaplay medium	Note	399
Viaplay Sport Series Film	Note	399
Viaplay series & film	Note	119
Prime Video	Note	79

Note: Her må den enkelte sjekke hvilken pris du betaler i dag, dersom du har kjøpt tjenesten

Kanaltilbud

Begge leverandørene har et rikt utvalg av tilgjengelige kanaler. Trykk på linkene nedenfor for å få en full oversikt

TV-kanaler og strømmetjenester - Telenor

Velg kanaler og strømmetjenester med poeng - slik får du ekstrapoeng

Datahastighet

Standardpakken som er tilbudt fra Altibox er «Fellesavtale Flex M»

Den enkelte beboer kan senere fritt velge mellom underalternativene 1, 2 eller 3

Alternativ 3 er en ren datatjeneste
ute TV

For alternativene 1 og 2 er det en avveining mellom antall poeng som er inkludert og hvilken datahastighet man får

Det antas at de aller, aller fleste vil gå for alternativ 2. Da får man en hastighet som er tilstrekkelig til å se på to TV kanaler samtidig, og i tillegg kan et par personer ha en «normal internett surfing» samtidig. Med dette alternativet er det inkludert 100 poeng som man kan bruke til tilleggskanaler

Har man spesielle behov er det rikelig anledning til å kjøpe høyere datahastighet fra begge leverandørene

Fellesavtale Flex M

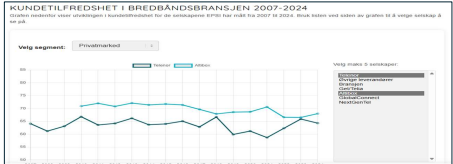
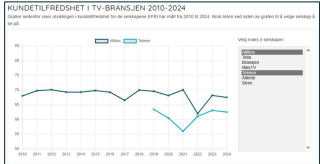
Børstetjuge/smeiell leverer en felles pakke med produkter til de faste månedspriser for alle bœnhetar. Hver bœnhet lever selv hœket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt nr. og sœ ofte som helst.

Alternativ	Internetthastighet (Mbps)	Poeng	Utlœv av faste kœnaler	Tilrœ optikk	Start forfœ	Egen e-post	Programvare
1	250/250	215	✓	50	✓	✓	✓
2	100/100	100	✓	500	✓	✓	✓
3	1000/1000	0	✗	✗	✗	✓	✗

Kundetilfredshet

År	TV	Bredbånd
1. Altibox (TV)	++	73,9 79,2
2. Bredbånd	++	65,6 76,2
3. Telenor (TV)	++	65,3 75,0
4. Altibox (Bredbånd)	++	62,6 65,1
5. Telenor (Bredbånd)	++	60,7 71,6

År	TV	Bredbånd
1. Altibox (bredbånd)	++	73,1 80,3
2. Telenor (bredbånd)	++	63,4 72,3
3. Telenor (bredbånd)	++	62,8 72,5



Altibox har gjennom flere år hatt beste kundetilfredshet både på TV og på Bredbånd.

Detaljer kan du få ved å trykke på linkene nedenfor
Epi-undersøkelsen på TV: <https://www.epi.no/undersokelse/bransjestudier/forbrukerundersokelse/2024/>
Epi-undersøkelsen for bredbånd: <https://www.epi.no/undersokelse/bransjestudier/forbrukerundersokelse/2024/>
Fra BI: Norske Kundebarmeter: <https://www.bi.no/forbrukerundersokelse/kundebarmeter/bransjeresultater/2024/>

Vedlegg 3

29 av 35

2025.04.13 Bytte av TV og Bredbåndaleverandør Sameiet B.pdf

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.



Vedlegg 4

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

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

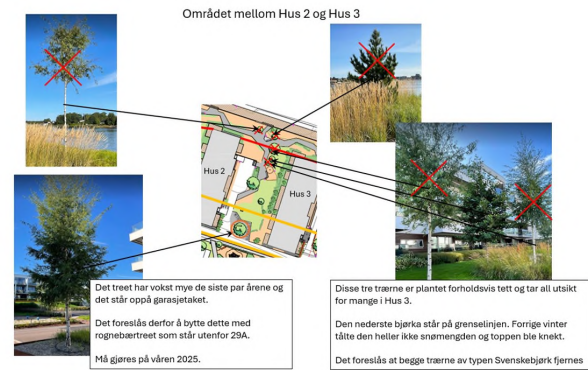
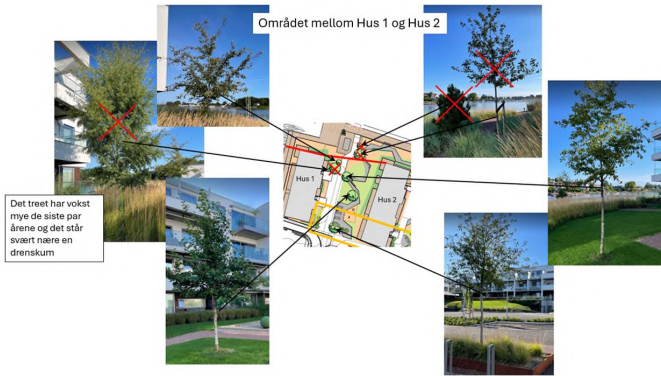
I inngangspartiet til Strandveien 29A, 29C og 29D er det plantet tre trær. Grøntområdene foran Hus 6 er regulert slik at disse er privat eiendom og tilhører respektive leiligheter. Det har kommet et ønske om å fjerne også disse. Alle eierne av de 5 leilighetene i Hus 6 må gi sitt samtykke før disse trærne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

Treet som står foran 29E planlegges omplassert.

Vedlegg 4

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

Vedlegg Trær som foreslås fjernet/byttet ut i 2024



Vedlegg 4

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 3482 Selskapsnavn: SAMEIET HUSØY HAVN B

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: _____

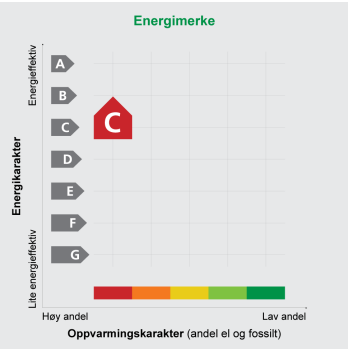


OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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.

Adresse	Strandveien 31C
Postnr	3132
Sted	HUSØYSUND
Leilighetsnr.	
Gnr.	159
Bnr.	526
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300679786
Bolignr.	H0103
Merknr.	A2020-1197515
Dato	02.11.2020
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/



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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

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.

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

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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:	2020
BRA:	54,0
Dato for lekkasjetallmåling:	30.09.2019
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 - 6.015

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 pristastsettelsen. 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)		
Adresse: Strandveien 31C	Gnr: 159	
Postnr/Sted: 3132 HUSØYSUND	Bnr: 526	
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 3	
Bolignr: H0103	Festlenr:	
Dato: 02.11.2020 08:49:38	Bygnnr: 300679786	
Energi merkenummer: A2020-1197515		
Ansvarlig for energiattesten:		
Energi merking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/		
Enhet	Inngangsverdi	
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)		
MatrikelEnhetsIdentId	6367013064	
ByggIdentId	6250265277	
BruksenhetsIdentId	6250265280	
AdressIdentId	6250253175	
VegAdressIdentId	200989516	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger		
Kommunenr.	3803	
Gnr.	159	
Bnr.	526	
Snr.	3	
Fnr.		
Gateadresse	Strandveien 31C	
Postnummer	3132	
Poststed	HUSØYSUND	
Bygningsnr.	300679786	
Bolignr.	H0103	
Beskrivelse bolig/bygning		
Dato fil opprettet	30.10.2020	
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER	
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2	
Bygningstype	LEILIGHET	
Byggeår	2020	
Bygg standard		
Type bygg	Nybygg	
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016	
Energivurdering		
Pliktig energivurdering	Nei	
Kjelanlegg	Nei	
Er vurdering opplastet	Nei	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	137 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	168,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.09.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,96 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	81 %
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	30 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgnet med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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)	0,38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,54
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk;
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	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.10.2020
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	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
NettoEnergibudsjettPrKvm	

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	32,2
Ventilasjonsvarme	5,5
Varmtvann	29,8
Vifter	10,8
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	3,1
TotaltNettoEnergibehov	110,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6302 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4081 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	108,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5841 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	6302 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6302 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

Strandveien 31C

Nabolaget Husøy - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



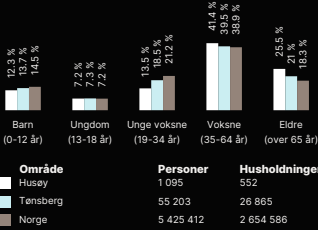
Offentlig transport

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

Skoler

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

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, og full eller mangler kan forekomme. Vurderinger og stiler 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

Strandveien 31C

Nabolaget Husøy - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

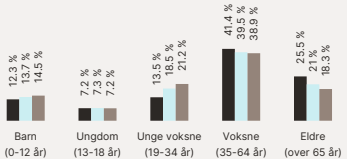
Føyland skole (0-0 kl.)	16 min	🚶
Træleborg skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
216 elever, 14 klasser	6.4 km	
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1...	15 min	🚶
145 elever, 8 klasser	7.2 km	
Prestørød ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	🚶
405 elever, 35 klasser	10 km	
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	20 min	🚶
188 elever, 7 klasser	9.8 km	
Nøtterøy videregående skole	9 min	🚶
550 elever	4.8 km	
Færder videregående skole	12 min	🚶
750 elever	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 ...)	13 min	🚶
56 barn	1.1 km	
Tillas naturbarnehage (1-5 år)	16 min	🚶
60 barn	1.3 km	
Føyland barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
52 barn	1.3 km	

Dagligvare

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

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚌 Buss

🔊 Støynivået
Lite støynivå 95/100

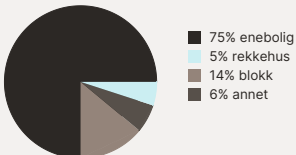
🚦 Trafikk
Lite trafikk 92/100

👶 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

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

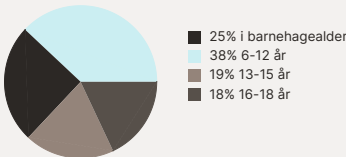
Boligmasse



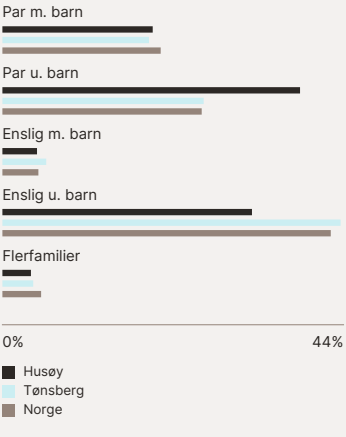
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	9 min	🚶
Apotek 1 Teie torg	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

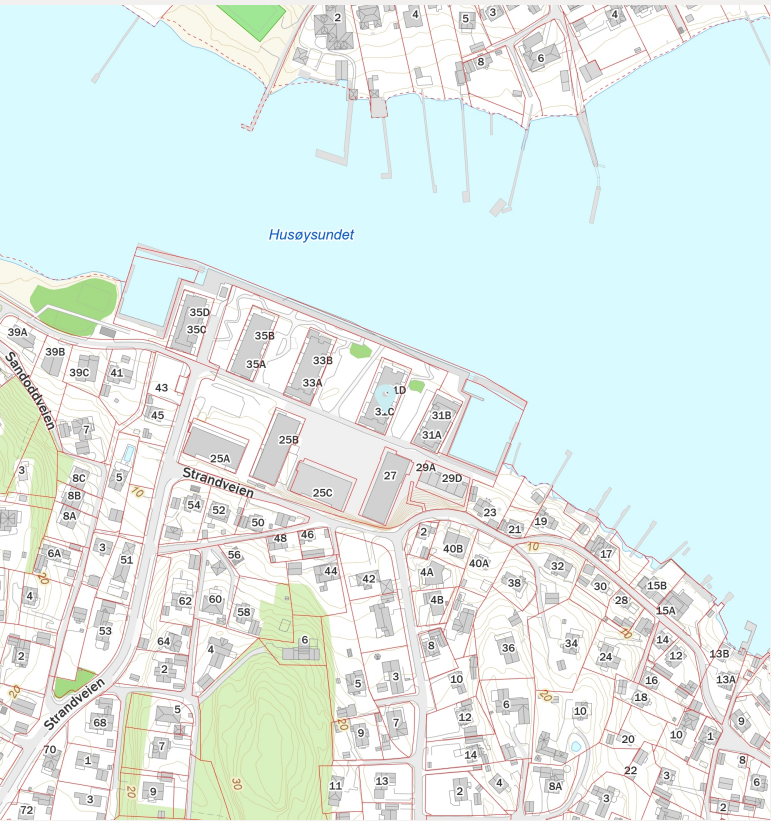
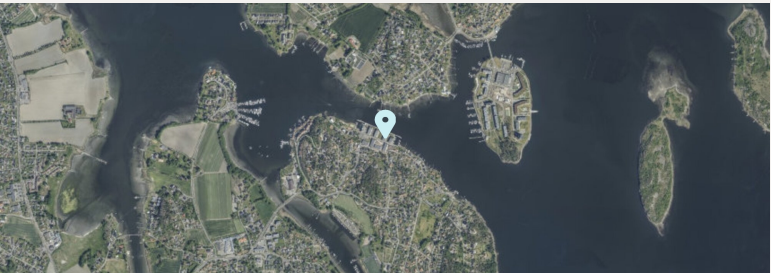


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, 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 byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. 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.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

forbrukerinformasjon om trygg bolighandel

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver 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
Norsk takst.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.

GUENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

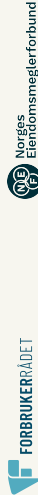
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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 «motbuds»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

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 besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAV N 1: PERSONNR:

NAV N 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 21.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

Egne notater undefined

