Strandveien 27

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Strandveien 27

06

Nøkkelinformasjon/Megler

56

Beliggenhet

60

Eiendommen

70

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Strandveien 27

Boligen byr på en gjennomført planløsning med høy standard, eksklusive materialvalg og en fantastisk sjøutsikt. De to romslige stuene er samlet rundt et stilrent kjøkken som utgjør boligens naturlige samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og fra begge oppholdssonene er det utgang til hver sin balkong, slik at du kan nyte solen og utsikten gjennom hele dagen. Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte hvitevarer, kjøkkenøy og gode arbeidsflater.

Hovedsoverommet er utformet som en privat suite med tilhørende walk-in-closet og eget flislagt bad. I tillegg har boligen et fleksibelt gjesterom eller hjemmekontor med egen utgang til balkong, samt et delikat gjestebad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. En romslig entré binder boligen sammen på en funksjonell måte og gir et eksklusivt førsteinntrykk. Dette er en moderne og innholdsrik bolig hvor komfort, kvalitet og beliggenhet går hånd i hånd

Strandveien 27

Prisantydning	11 790 000
Omkostninger	305 790
Totalpris	12 095 790
Fellesutgifter	4 516 pr. mnd.
Bruksareal	132,0 m²
BRA-I	127,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	42,0 m²
Soverom	2
Etasje	4
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	650 m²
Byggeår	2023

Kontakt vår megler

Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

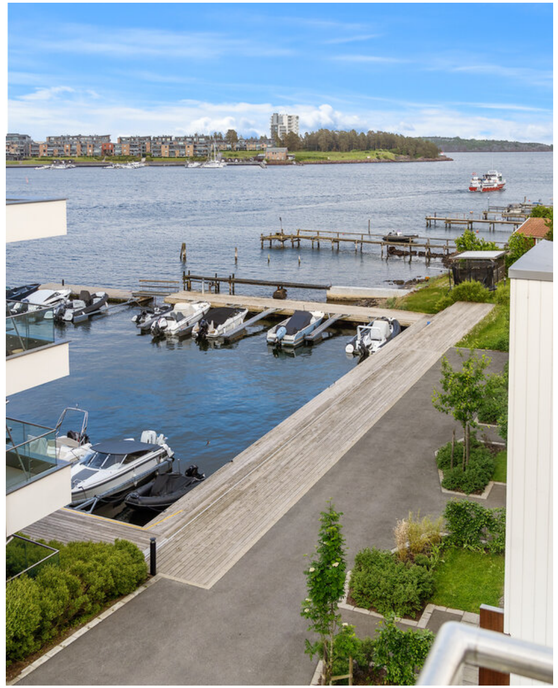
+47 909 64 885

jrp@partners.no

& BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg

All is pretty.
Andy Warhol
Moderna Museet,
Stockholm Sweden
29 2 17/3 1968

All is pretty
Andy Warhol
Moderna Museet,
Stockholm Sweden
20 2 17 3 2000



Sprinkler
232

86
97

27

OLE III

Beliggenhet

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

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

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

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

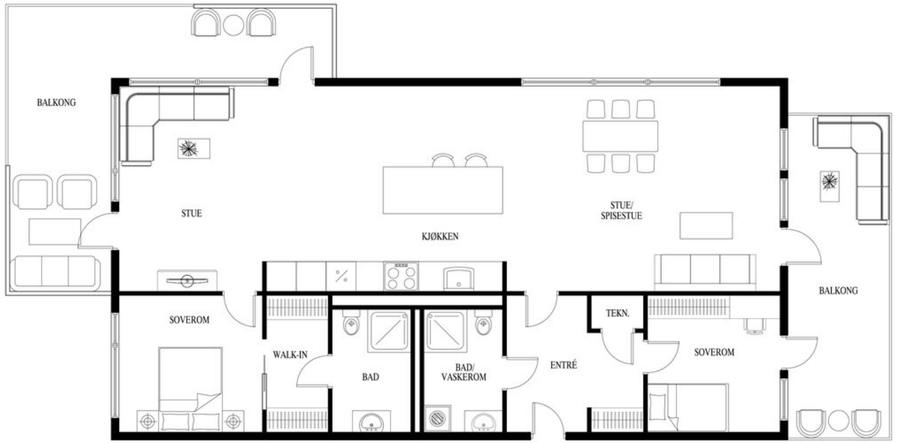
Innhold

BRA 132,0 m²

BRA-I 127,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 42,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 132,0 m²
BRA-i: 127,0 m²:
Entré, teknisk rom, 2 soverom, walk-in closet, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken

BRA-e: 5,0 m²:
Bod

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 42,0 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
Stuer og spisestue
Boligens oppholdsrom er utvilsomt noe helt spesielt. Den gjennomgående planløsningen er både luftig og sosial, hvor kjøkkenet utgjør det naturlige midtpunktet mellom to romslige stuer. Dette skaper en sjelden fleksibilitet med egne soner for avslapning, TV-stue og sosiale sammenkomster, samtidig som rommene henger naturlig sammen.

På den ene siden av kjøkkenet finner du en innbydende spiseplass med god plass til et stort spisebord – et perfekt samlingspunkt for familie og gjester. På motsatt side ligger en romslig og komfortabel stue begge stuene med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en fantastisk utsikt mot sjøen.

Fra begge sonene er det direkte utgang til hver sin balkong. Dette gjør at du kan følge solen gjennom dagen og velge uteplass etter vær, vind og anledning. Den ene balkongen har god plass til spisegruppe og grill, mens den andre innbyr til rolige stunder og utsikt over vannet.

Gjennomgående materialvalg av høy kvalitet, en lys eikeparkett, stilrene overflater og moderne belysning med skinnespotter gir boligen et eksklusivt og tidløst uttrykk. Den åpne løsningen, den generøse romfølelsen og den flotte sjøutsikten gjør dette til et oppholdsrom som skiller seg ut – både visuelt og funksjonelt.

Kjøkken
Kjøkkenet er stilrent og moderne med en tidløs innredning i lyse, slette fronter som harmonerer godt med boligens øvrige materialvalg. Den praktiske kjøkkenøya danner et naturlig samlingspunkt og byr på ekstra arbeidsflate, oppbevaring og en hyggelig sitteplass for en rask frokost eller en kopp kaffe.

Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer og rikelig med skapplass i både over- og underskap, noe som gir et ryddig og funksjonelt arbeidsmiljø. Den åpne løsningen mot spiseplass og stue skaper en sosial atmosfære hvor kokken enkelt kan være en del av selskapet.

Kjøkkenets rene linjer, gode arbeidsflater og gjennomførte kvaliteter gjør dette til et rom som kombinerer design og funksjonalitet på en utmerket måte. Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Hovedsoverom med walk-in-closet og eget bad
Hovedsoverommet er utformet som en privat og komfortabel suite med en gjennomtenkt planløsning. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys samtidig som de gir en hyggelig utsikt mot nærområdet.

I direkte tilknytning til soverommet finner du en romslig walk-in-closet som i dag står uinnredet. Her har ny eier en flott mulighet til å skreddersy oppbevaringsløsningen etter egne behov og ønsker, enten med garderobesystem, hyller eller annen spesialtilpasset innredning.

Videre leder walk-in-closeten inn til boligens private bad. Badet holder en moderne standard med store fliser på gulv og vegger, gulvvarme og innfelte downlights som skaper en behagelig atmosfære. Innredningen består av en romslig servantseksjon med god oppbevaringsplass, speilskap med integrert belysning, vegghengt toalett og en stor dusjsone med glassvegger.

Denne delen av boligen fremstår som en eksklusiv privatavdeling hvor soverom, garderobe og bad er samlet i en praktisk og funksjonell løsning som bidrar til høy bokomfort.

Gjesterom/kontor og gjestebad
Fra boligens romslige hall er det adkomst til et fleksibelt rom som i dag benyttes som gjesterom, men som også egner seg utmerket som hjemmekontor, TV-stue eller

hobbyrom. Rommet har en praktisk størrelse, godt med oppbevaringsplass i en hel garderobevegg og direkte utgang til balkong. De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys og gir rommet en lys og behagelig atmosfære.

Rett ved siden av ligger boligens gjestebad, en praktisk løsning som gir både gjester og husstand en egen baderomsavdeling. Badet holder en moderne standard med store fliser på gulv og vegger, gulvvarme og innfelte downlights. Innredningen består av servant med underskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og en romslig dusjsone med glassvegger. Badet har i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør rommet funksjonelt som kombinert bad og vaskerom.

Plasseringen av gjesterommet og gjestebadet i egen del av boligen gir en praktisk planløsning som passer godt for overnattingsgjester.

Entré og hall
Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Hallen har en praktisk utforming med god plass til garderobeløsning og oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som de lyse overflatene og den gjennomgående eikeparketten skaper en lun og elegant atmosfære.

Fra hallen er det en naturlig adkomst til boligens gjesteavdeling med soverom og bad, mens den videre planløsningen leder inn til de store og åpne oppholdsrommene. Den gjennomtenkte utformingen bidrar til en god flyt mellom boligens ulike soner og understreker den funksjonelle planløsningen.

Den romslige hallen gir boligen et eksklusivt preg allerede ved inngangspartiet og setter tonen for resten av hjemmet med moderne materialvalg, god romfølelse og en innbydende atmosfære.

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

Parkering
Boligen har 2 p-plasser - en stor parkeringsplass med el-bil lader og en normal parkeringsplass i garasjeanlegg som administreres av Sameiet Husøy Parkering.

Sameiet Husøy Parkering består av 251 næringsseksjoner hvor Sameiene på Husøy Havn er hjemmelshaver. Seksjonene 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. 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.

Felleskostnader pr. parkeringsplass: kr.260,- pr.mnd - dvs. kr.520,- pr.mnd. Dette kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.

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.

Båtplass i Husøy Brygge B
Det medfølger båtplass nr.12 i bryggeanlegget i øst/syd på Husøy Havn- via realsameieandel i gnr. 159 bnr.530- og via andel/ medlemskap i Sameiet Husøy Brygge II. Ifølge styreleder ligger årlige kostnader for drift- og vedlikehold på ca. 6-7.000 kr. Se også vedlagte vedtekter som kjøper må sette seg inn i.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. 2026: Satt opp elbil lader, spotter og byttet farge på elutstyr.
Utført av Per Johansen AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

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.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) 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: 28
TG 1: 0
TG 2: 1
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Andre utvendige forhold:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Det er imidlertid fremlagt vedtekter som angir at vedlikehold av bygningskropp, felles installasjoner og øvrige fellesarealer er sameiets ansvar.

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

Nyere håndverkstjenester:
Det er montert belysning i stue og kjøkken. Lagt opp strøm til spott skinne, med Plejd, montert i teknisk rom. Det er byttet ut hvite stikkontakter og brytere i stue og gang med sort materiell. Samsvarserklæring er fremvist og datert 08.01.2026.

Arealopplysninger:
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 er oppført med bærekonstruksjoner i betong og stål, med innfellingselementer i bindingsverk av tre. Fasadene er utvendig kledd med stående trekledning. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendige aluminiumskarmer. Ytterdør og terrassedører er utført i tre med utvendig aluminiumskledning. Balkongene har betongdekke og rekkverk i tre, stål og glass.

Innvendig
Innvendige gulv er belagt med parkett. Veggene har malte plater og synlige betongflater, mens himlingene har malte betongelementer og malte plater. Hele leiligheten ble malt opp i februar 2026. Etasjeskille er utført i betongdekke. Leiligheten har innvendige malte tredører. Adkomst til leiligheten skjer via felles trappeoppgang i betong med linoleumsbelegg på trinnene. Bygningen er også utstyrt med heis.

Våtrom
Leiligheten har to bad oppført etter TEK17, begge med dokumentert utførelse. Våtrommene er utført som prefabrikkerte baderomskabin med flislagte overflater på gulv og vegg, elektriske varmekabler og balansert ventilasjon. Badene er innredet med vegghengt toalett, servantskap og dusj vegger og det ene badet har i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Ventilasjonen er ivaretatt med mekanisk avtrekk via ventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner
Boligen har innvendige vannledninger utført som rør-i-rør-system og
avløpsrør av plast. Ventilasjonen ivaretas av et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom i entréen. Oppvarming skjer via konvektorovn tilkoblet byggets felles varmesentral. Varmtvann leveres fra felles sentralanlegg. Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse, plassert i entréen.

Tomt
Denne tomten er eiet.
650,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk og rekkehus med tilhørende anlegg, datert 09.01.2024.

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming skjer via konvektorovn tilkoblet byggets felles varmesentral. Varmtvann leveres fra felles sentralanlegg.

Energikarakter: A - Oransje

Det foreligger ikke oversikt over strømforbruk i 2025.

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

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 11 790 000,-

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

294 750,00,- (Dokumentavgift)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

12 095 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader
Kr. 4 516,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/internett, felles bygningsforsikring, vedlikehold ventilasjon, oppvarming/ varmtvann, vedlikehold heis, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader. I tillegg kommer felleskostnader for 2 x parkeringsplass - tilsammen kr.520,- pr.mnd.

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. 11 305,- for 2026.

Det er vannmåler som måler forbruk av vann og avløp i kubikkmeter(m3). Ovennevnte beløp inkluderer forskudd på 67 m3. Dersom man forbruker mer enn 67 m3 betales det kr. 53,77 pr.m3 i tillegg.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld
Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Andel fellesformue
Det foreligger ikke beregning av andel formue - som er en skattemessig verdi som beregnes av regnskapsfører hvert årsskifte og sendes til ligningsmyndighetene. Dette skyldes antatt sammenslåingen av Sameiene C og D. Tall vil først foreligge etter neste årsskifte.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 676 592,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 706 368,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Sameiet
Sameiet Husøy Havn C, Orgnr: 928 307 891
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Sameiet består av seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 127/7311.

Sameiene Husøy Havn C og Husøy Havn D ble slått sammen fra 1. januar. Det nye sameiet heter Husøy Havn C.

Det er Sameiet som står som seksjonseier til garasjeplasser og dette er organisert i eget parkeringssameie "Sameiet Husøy Parkering 1" - med gnr. 159 bnr.499.

Følgende saker ble behandlet på årsmøte avholdt 30.04.2026:
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Status etter sammenslåingen av Sameie C og Sameie D
6. Årsrapport og årsregnskap Sameiet Husøy Havn D
7. Fastsettelse av honorarer Sameiet Husøy Havn D
8. Årsrapport og årsregnskap Sameiet Husøy Havn C
9. Fastsettelse av honorarer Sameiet Husøy Havn C
10. Fordeling av egenkapital fra Sameie C og Sameie D
11. Opprettelse av "Driftsfond"
12. Valg av tillitsvalgte

Styrets arbeid i 2025: (utdrag)
(....)
Det er avholdt 6 styremøter.
I tillegg til styremøtene har det vært avholdt to møter med advokatkontoret Tenden og to møter med OBOS (om sammenslåing m.m.) Gjennom året har det vært god kontakt mellom sameiene A, B, C og D, både uformelt og gjennom formelle møter i Park- og Parkeringssameiet Sameiet har deltatt i møte med Husøy Velforening.

Sameiene på Husøy Havn fikk i 2023 konsulentfirmaet PID til å gjennomgå brannsikkerheten på Husøy Havn. Sameie D var på det tidspunktet ikke ferdigstilt. PID ble i 2025 hyret inn på nytt og gjorde en gjennomgang av husene 6, 9 og 10. Rapporten fra gjennomgangen ble oppdatert. Ingen store avvik ble rapportert.

Sameiet har kjørt en reklamasjonssak mot Avantor og Skanska for feil/dårlig løsning for ytterdørene i Hus 6. Dørene fryser lett fast om vinteren. Reklamasjonssaken førte dessverre ikke frem og evt. tiltak må derfor utføres av den enkelte seksjonseier.

Det har vært store problemer gjennom året med mye humus i varmtvannet, spesielt for deler av Hus 10 hvor dusjkranene tettet seg til etter få uker. Ble håndtert som en reklamasjonssak. Utbedringen fortsatte inn i 2026

Sammenslåing av sameiene Husøy Havn C og Husøy Havn D

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. 3765820.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 1.704.773,-
Driftskostnader kr. 1.827.230,-
Årsresultat - kr. 93.449,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter samt årsberetning fra styret.

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

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

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten, i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet følger av disse vedtektene. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også tilvist bod i Anleggseiendommen. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt, så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke fra vedlikeholdsplikt. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, og gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk. Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser. Eventuell pergola innenfor seksjonseierens bruksenhet skal vedlikeholdes av seksjonseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Seksjonseieren er dessuten ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.

Det foreligger også vedtekter for Sameiet Husøy Brygge II som gjelder bryggeanlegget hvor boligen har en eierandel. Dette sameiet reguleres i henhold til

vedtektene- og dersom ikke annet følger av disse- lov om sameie av 18.06.1965 nr.7. Andelen kan kun overdras sammen med eiendom innenfor reguleirngsområdet for Husøy Havn som andelsahaveren er eier av eller til hjemmelshavere til boligeiendom innenfor samme reguleringsområde. Det betales felleskostnader drift og vedlikehold av bryggeanlegget. for Se komplette vedtekter som er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen 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.

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.

Dnr. 9499, tgl. 16.07.1997 - Jordskifte
Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 546272, tgl. 15.03.2018 - Erklæring/avtale
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3042462, tgl. 17.09.2020 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om månedlig avgift. Rett for beboere i fremtidig bebyggelse innenfor planområde BL 6, vist i vedlagte plankart til "Detaljregulering for Husøy Havn", Plan I D 3803/20090014 (bilag 1) til gangadkomst over fellesareal i Sameiet Husøy Havn B (org.nr. 925 549 711, gbnr. 159/526 i Tønsberg) og over gbnr. 159/499 snr. 161, frem til parkeringsanlegg i gbnr. 159/499 i Tønsberg. Adkomstretten forusettes utøvet som anvist med rød strek på tegninger vedlagt som bilag 2.
Rettighetshaverne skal bidra til dekning av en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesarealet som adkomstretten gjelder. Denne andelen er fastsatt til kr. 100 per måned per boenhet innenfor planområde BL6. Beløpet skal indeksreguleres årlig per 1. januar, i henhold til endringen i konsumprisindeksen fra september 2020 og frem til sist kjente indeks på reguleringstidspunktet. Den nevnte andel av kostnader betales til Sameiet Husøy Havn B fra og med den måned første boenhet innenfor BL6 er ferdigstilt og overtatt av beboer.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1602052, tgl. 21.12.2021 - Bestemmelse om adkomstrett for
Rettighetshavere: Gnr. 159 bnr.499 snr. 162-205 (parkeringsplasser Sameiet Husøy Havn C). GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Konsesjon og odel
Det er ikke konsesjon eller odel på eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt i Tønsberg kommune.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke:
Garderobeskap som ikke er fastmontert.Knivlist på kjøkken. Skuffen som vaskemaskin står på. Ingen bilder på veggene.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Eier er Tommy Fanebust og Trudy Jane Nelson.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Strandveien 27.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 159, bnr. 535, snr. 88 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 127/7311.

I tillegg medfølger realsameieandel 1/25 i gnr.159 bnr.530 (bryggeanlegg).

Vårt oppdragsnummer er 28260213.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00
Vederlag er summert til kr. 181 130,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:
Eierskiftegebyr forrretningsfører- pris varierer 6 725,00
Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Re-annonsering Finn.no 4 900,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00
Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 27 365,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

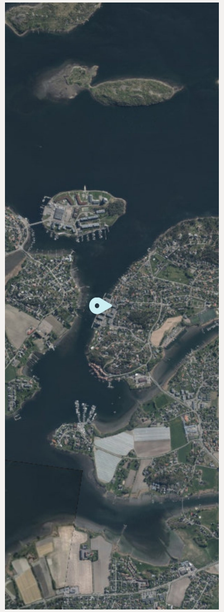
Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 208 495,-.

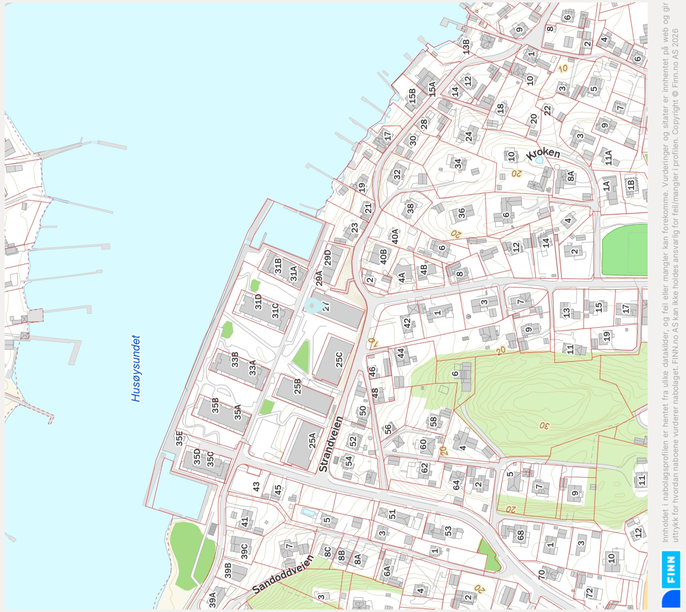
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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





Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Strandveien 27, 3132 HUSØYSUND

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandveien 27	Strandveien 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2026

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.

Vi har bodd der siden februar

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nsf-53

Informasjon om selger

Selger

Fanebust, Tommy

Selger

Nelson, Trudy Jane

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leilighetens 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagfært ☐ Ufagfært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagfærte**

Satt opp elbil lader, spotter og byttet farge på elutstyr

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per johansen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leilighetens brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller 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 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsiktingen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57235998

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tommy Fanebust	2026-06-10	Trudy Jane Nelson	2026-06-10
Identification		Identification	
Tommy Fanebust		Trudy Jane Nelson	

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet i 4. etasje i en fl.
Strandveien 27, 3132 HUSØYSUND
TØNSBERG kommune
gnr. 159, bnr. 535, snr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 127 m²

Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1021 **Eiendomsverdi ref nr.:** 1QB068

Autorisert foretak: Metiri 4 AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Metiri 4 AS

Rapportansvarlig

Einar Lund
Uavhengig Takstingeniør
einar@metiri.no
906 15 443

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 fuktsjø.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil der 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, anneks, raust 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 svømmebassseng 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

TG 3 — TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 4. etasje i et bygg oppført i 2023. Leiligheten ble ferdigstilt i 2023 og overtatt av nåværende eier i 2026. Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. Det er bod på 5m² og to garasjeplasser, som ifølge selger følger leiligheten. Leiligheten er organisert som eierseksjon i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar derfor primært utgangspunkt i tilstanden på de innvendige arealene.

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved de innvendige bygningsdelene som omfattes av denne rapporten. Det eneste registrerte avviket gjelder manglende tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for sameiets fellesdeler. Dette er et administrativt forhold som ikke er knyttet til den tekniske tilstanden i selve leiligheten. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til bygnings-sakkyndig ikke kjennskap til sopp- og råteangrep eller angrep av skadedyr. Rapporten er utarbeidet til avhending av eiendom og skal benyttes til dette.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 4. etasje i en fl.

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

Tegninger datert 27.10.2023

Leilighet i 4. etasje i en fl. - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i betong og stål, med innfellingselementer i bindingsverk av tre. Fasadene er utvendig kledd med stående trekledning. Leilighetene har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendige aluminiumskarmer. Ytterdør og terrassedører er utført i tre med utvendig aluminiumskledning. Balkongene har betongdekke og rekkverk i tre, stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er belagt med parkett. Veggene har malte plater og synlige betongflater, mens himlingene har malte betongelementer og malte plater. Hele leiligheten ble malt opp i februar 2026. Etasjeskille er utført i betongdekke. Leilighetene har innvendige malte tredører. Adkomst til leilighetene skjer via felles trappeoppgang i betong med linoleumsbelegg på trinnene. Bygningen er også utstyrt med heis.

VÅTROM Gå til side

Leilighetene har to bad oppført etter TEK17, begge med dokumentert utførelse. Våtrommene er utført som prefabrikkerte baderomskabin med flislagte overflater på gulv og vegg, elektriske varmekabler og balansert ventilasjon. Badene er innredet med vegghengt toalett, servantskap og dusj vegger og det ene badet har i tillegg opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

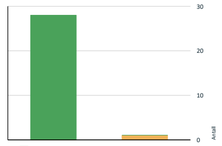
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilasjonen er ivaretatt med mekanisk avtrekk via ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger utført som rør-i-rør-system og avløpsrør av plast. Ventilasjonen ivaretas av et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk rom i entréen. Oppvarming skjer via konvektorovn tilkoblet byggets felles varmesentral. Varmtvann leveres fra felles sentralanlegg. Det elektriske anlegget har sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse, plassert i entréen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På bakgrunn av at befaringen kun er utført etter undersøkelses nivå 1, som er laveste nivå, ble det under befaringen ikke avdekket tilstander som krever strakstiltak ut over normal periodisk vedlikehold. Oppdraget er utført av en uavhengig NT-takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler NT har fastsatt for medlemmene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 4. etasje i en fl.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4. ETASJE I EN FL.

Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 0 **Veggkonstruksjon**

Beskrivelse
Bygget er oppført i betong og stål, med innfellingselementer med bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning. På veggkonstruksjoner som ligger med nærhet til leiligheten, er det på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning. Vedlikeholdsansvar påhviler sameiet.

TG 0 **Vinduer**

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendige aluminiumskarmer.

TG 0 **Dører**

Beskrivelse
Bygningen har en malt hovedytterdør i tre, samt terrassedører i tre med glass og utvendige aluminiumskarmer.

TG 0 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse
Balkonger med betongdekke og rekkverk i tre, stål og glass.

TG 2 **Andre utvendige forhold**

Beskrivelse
Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Det er imidlertid fremlagt vedtekter som angir at vedlikehold av bygningskropp, felles installasjoner og øvrige fellesarealer er sameiets ansvar.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende plan medfører økt risiko for uforutsette vedlikeholdskostnader og manglende oppfølging av felles bygningsdeler, noe som kan føre til forringelse av byggets tilstand over tid.

INNVENDIG

TG 0 **Overflater**

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte betongelementer og malte plater. Hele leiligheten ble malt opp i februar 2026.

TG 0 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 **Innvendige trapper**

Beskrivelse
Felles adkomsttrappp i betong, med linoleumsbelegg på trinn. Det er heis i bygget. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet, og bygningsdelene er derfor ikke grundig vurdert av takstmann. Det ble på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning.

TG 0 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte tre dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badet er bygget etter teknisk forskrift 2017, og det er fremvist dokumentasjon. Bad/vaskerom er innredet med vegghengt toalett, servantskap, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Det er balansert ventilasjon med ventil i tak, samt korrekt tilluft via dør. Det er fliser på gulv og vegger. Taket har malte himlingsplater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er korrekt fall til sluk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon. Det er korrekt tilluft i dør.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Badet er bygget som et prefabrikkert baderomskabin, med vegger i stål og gulv av betong. Det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fukts. En baderomskabin er en forhånds produsert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Ved måling med fuktindikator på vegger, gulv, i bad og på vegger mot tilstøtende rom, ble det ikke registrert fukt av betydning.

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er bygget etter teknisk forskrift 2017, og det er fremvist dokumentasjon. Badet er innredet med vegghengt toalett, servantskap og dusj. Sluk i plast. Det er balansert ventilasjon med ventil i tak, samt korrekt tilluft via dør. Det er fliser på gulv og vegger. Taket har malte himlingsplater.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har malte himlingsplater.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Det er flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er korrekt fall til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon. Det er korrekt tilluft i dør.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Badet er bygget som et prefabrikkert baderomskabin, med vegger i stål og gulv av betong. Det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fukts. En baderomskabin er en forhånds produsert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Ved måling med fuktindikator på vegger, gulv, i bad og på vegger mot tilstøtende rom, ble det ikke registrert fukt av betydning.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er kullfilter i ventilatoren på kjøkkenet som må skiftes årlig i henhold til FDV-dokumentasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapene på badene.

Tilstandsrapport

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon plassert i teknisk rom i entréen.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert konvektorovn med vifte i leiligheten, plassert i stue/kjøkken. Denne er per dags dato tilkoblet en felles varmesentral. Konvektorovnen er ikke faglig vurdert av takstmann, men det er opplyst at den var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Varmekonvektor

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvann fra felles sentralfyr. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet, og bygningsdelen er derfor ikke vurdert av takstmann.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med 11 automatsikringer, inkludert hovedsikring , kurser er i henhold til kursfortegnelsen og plassert i entre.

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.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Ja

   Nytt anlegg i 2023. Det er montert belysning i stue og kjøkken. Lagt opp strøm til spott skinne, med Plejd, montert i teknisk rom. Det er byttet ut hvite stikkontakter og brytere i stue og gang med sort

Tilstandsrapport

materiell.
Samsvarserklæring er fremvist og datert 08.01.2026. Det er satt opp elbil lader i 2026 i forbindelse med parkeringsplassen i kjelleren.

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, brannfilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

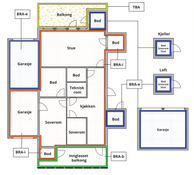
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Cutoff-tegninger gjengitte i felles garasjeanlegg er ikke målsatte og areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammes med BRA-i. For eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnasjo, 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 gælder. 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 forlange overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i 4. etasje i en fl.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	127			127	42
Kjeller		5		5	
SUM	**127**	**5**			**42**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, teknisk rom, 2 soverom, walk-in closet, bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentor: Tegninger datert 27.10.2023

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 *år?* ☑ Ja ☐ Nei
Kommentor: Det er montert belysning i stue og kjøkken. Lagt opp strøm til spott skinne, med Plejd, montert i teknisk rom. Det er byttet ut hvite stikkontakter og brytere i stue og gang med sort materiell.
Samsvarserklæring er fremvist og datert 08.01.2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Tommy Fanebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	535		88	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandveien 27

Hjemmelshaver
Fanebust Tommy, Nelson Trudy Jane

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	27.10.2023		Gjennomgått	11	Nei
Ferdigattest	09.01.2024		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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 volumberegninger av bygninger fra 2023.

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

iVendi 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 - iVendi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG REVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LQBQK6

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Strandveien 27
Postnr	3132
Sted	TØNSBERG
Leilighetsnr.	
Gnr.	159
Bnr.	537
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300816144
Bolignr.	H0408
Merkenr.	A2023-1490034
Dato	19.10.2023

Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	126,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	09.10.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandveien 27
Postnr/Sted: 3132 TØNSBERG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0408
Dato: 19.10.2023 07:57:08
Energimerkenummer: A2023-1490034
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/

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

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3803
Gnr.	159
Bnr.	537
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Strandveien 27
Postnummer	3132
Poststed	TØNSBERG
Bygningsnr.	300816144
Bolignr.	H0408
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato til opprettet	19.10.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjølanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	63 m²
Areal tak	126 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	44 m²
Oppvarmet BRA	126 m²
Totalt BRA	126 m²
Oppvarmet luftvolum	339 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	34,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	108,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.10.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,79 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	152 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,93
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	33,7

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,4
Varmtvann	29,8
Vifter	5,7
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	1,8
TotaltNettoEnergibehov	103,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10332 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	82,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5858 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10332 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	10332 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10332 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	65,9 %

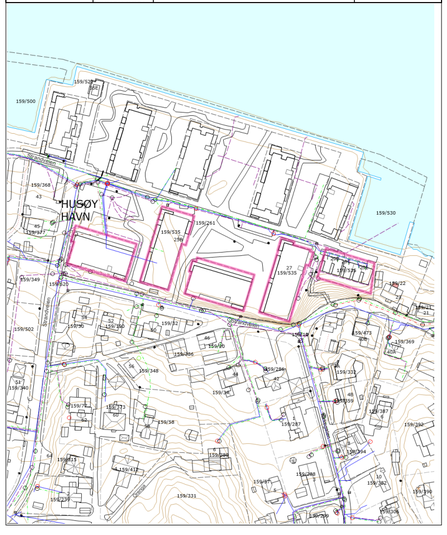
Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 88
Adresse:	Strandveien 27 3132 HUSØYSUND			
Annen info:				

N

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

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

Konsept-planmelding 12.06.2019					
Planskisse kart, tekstutsnitt, konsjoner	Dato	Sign	Almendelig godkjent	Dato	Sign
Utlysbrev av Opp. Kickoff 2D	2019-12-19				
Kickoff, prosessplan (rev. 5/2019 o. ny MRT-1 GM)	19-05-21	GRT			
Forhåndsvurdering, ny planmelding	19-06-19	GRT	Uttalt til KF, arkeolog i Vestfoldmal 20-21-22 - 22-23-24 - 1		
			jfr. GBR-sak nr. 159/19	27-08-19	
Kickoffmøte med KF-LPR, utsikter av KF 08.09.19, disskusjonsm.	19-09-06				
Kickoff, kystverksgrense (rev. 5/2019 o.7 og MRT-1 GM)	20-10-15	GRT			
Kickoff-planmelding, ny reduseert forslagsskisse	20-12-15		Kopi av utsendt nabovarsel 19/21-13 - 19-20-24		
Kickoff, prosessplan (rev. 5/2019 o.7) og MR-skisse	20-12-15	GRT	jfr. GBR-sak nr. 159/19	15-01-20	
Kickoff-planmelding, kyst KV og KFTL passerigen inkludert					
jfr. Brev av 14 desember fra Kystverket	20-01-17				
Kickoff, prosessplan (rev. 5/2019 o.7) og MR-skisse	20-02-17	GRT	Uttalelse Uttalt, sak nr. 159/19	20-06-17	
			Kjøpsavtale vedtat, sak nr. 534/17	20-06-17	
			Kickoff-møte i GBR-sak nr. 159/19	20-06-19	
Høringsutt. GBR vedtat av 18.06.2020	20-06-18	GRT	Kickoff-møte i GBR-sak nr. 159/19	20-06-19	
Høringsutt. GBR vedtat av 08.02.2022	22-02-22	GRT			

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 råderåhet 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. Bytteretten 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 fordelerskap, sikring/jordfeilvern) ligger hos den enkelte seksjonseier, som eventuelt videreforer

kostnadene til den aktuelle brukeren i samsvar med seksjoneierens interne vedtekter. Tilsvarende betaler hver seksjoneier 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 unødig ulempe for seksjoneieren eller annen bruker av bruksenheten.

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

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

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

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

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

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

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

(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

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

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

12 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MED MER

14.1 Endring av farger, oppmerking o.l., også innenfor parkeringsplassene, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjoneierne 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 seksjoneierens beboere eller personer som seksjoneieren 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 adeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

18 MINDRETALLSVERN

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

19 FORRETNINGSFØRER

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

20 REVISJON OG REGNSKAP

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

21 SÆRREGLER FOR STIFTEREN AV SAMEIET

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

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

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

22 SÆRREGLER OM FELLESKOSTNADER INNTIL ALLE BRUKSENHETENE KAN TAS I BRUK

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

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

23 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HUSØY BRYGGE II

1 NAVN – FORMÅL

1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Brygge II.

1.2 Sameiets formål er å eie og drive et bryggeanlegg beliggende på eiendommen gnr. 159 bnr. 530 i Tønsberg kommune ("**Eiendommen**"). Eiendommen er et sjøareal, med tillegg av landareal. Bryggeanlegget har festeanordninger for 25 båter.

1.3 Anlegget har atkomst fra privat fellesareal (gatetun og kai) og offentlig kai.

1.4 Sameiet består av 25 andeler. Til hver andel er det knyttet rett til å ha en bestemt båtplass i bryggeanlegget. Båtplassene kan ha forskjellig bredde som er nærmere angitt.

1.5 Sameieandelen og retten til båtplass kan ikke skilles fra hverandre.

1.6 Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i sameieloven av 18. juni 1965 nr. 7.

2 ANDELSHAVERE – FORDELING – EIERPROTOKOLL

2.1 Hver eierandel skal lyde på navn. Se likevel punkt 3.6 om tilknytning til den enkelte sameierens eiendom innenfor reguleringsområdet.

2.2 Det er 25 andeler, hver med sameiebrøk på 1/25. Ved stiftelsen har hver andel tilknyttet én båtplass med mål og andel felleskostnader som angitt:

Andel / plass	CC-bredde (meter)	Lengde bom (meter)	Maks lengde båt (meter)	Maks bredde båt (meter)	Andel felles-kostnader
1	Langs bryggekant		15,0	4,8	16/166
2	3,5	8,0	8,4	2,9	7/166
3	2,5	6,0	7,2	2,1	5/166
4	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
5	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
6	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
7	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
8	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
9	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
10	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
11	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
12	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
13	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166

14	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
15	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
16	3,0	6,0	7,2	2,5	6/166
17	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
18	3,0	6,0	7,2	2,4	6/166
19	2,5	6,0	7,2	2,1	5/166
20	3,5	8,0	8,4	2,9	7/166
21	3,5	8,0	8,4	2,9	7/166
22	N.A.	6,0	7,2	2,2	5/166
23	4,0	8,0	9,6	3,4	8/166
24	3,8	8,0	9,6	3,2	8/166
25	4,0	8,0	9,6	3,4	8/166

Plassering er vist ved nummerering i **bilag 2.2** til vedtektene. Båt på plass 22 kan ikke fortøyes mot flytebrygge eller plass 23, jf. punkt 4.3.

Maksimum bredde på båt som fortøyes ved plass 1 skal være 4,8 meter. Angitt maksimal lengde gjelder båtens skrog. Båtens totale lengde, inkludert påmontert utstyr som ikke er en del av skroget, skal ikke overstige 17,05 meter. Maksimalt tillatt høyde på båten (eksklusive master, antenner, radar o.l.) er 3,5 meter over vannflaten.

2.3 Styret, eventuelt forretningsfører dersom slik er engasjert, skal føre protokoll over hvem som til enhver tid er eier av andeler og hvilke rettigheter, forpliktelser eller heftelser som for øvrig er knyttet til andelen. Protokollen skal føres på betryggende måte og kan føres elektronisk.

2.4 Eierskifter skal registreres i protokollen nevnt i punkt 2.3. Erververen skal motta bekreftelse når eierskiftet er registrert.

3 RETTSLIG RÅDERETT

3.1 Andeler kan kun overdras sammen med eiendom innenfor reguleringsområdet for Husøy Havn som andelshaveren er eier av, eller til hjemmelshavere til boligeiendom innenfor samme reguleringsområde. Stifterne av sameiet kan imidlertid fritt overdra andeler til andre, dog slik at disse andelene deretter er bundet av forannevnte omsetningsbegrensning. Plankart og regulerings-bestemmelser, jf. reguleringsplan vedtatt 22. mai 2013, revidert 2020 (planid. 3803 20090014) er vedlagt vedtektene som **bilag 3.1**.

3.2 Overdragelse av sameieandel i samsvar med punkt 3 utløser ikke forkjøpsrett for de øvrige andelseierne.

3.3 Overdragelse av andel skal meldes skriftlig til styret eller forretningsføreren. Ny eier får ikke rett til å disponere båtplass før bekreftelse nevnt i punkt 2.4 er mottatt.

3.4 Den enkelte sameier kan kun leie ut retten til å disponere bryggeplass til hjemmelshavere til boligeiendom innenfor reguleringsområdet nevnt under punkt 3.1. Melding om utleie, med angivelse av leieperiode, skal sendes til styret eller forretningsfører før utleie finner sted. Leietakeren må følge de regler som gjelder for sameierne, og sameieren er fullt ut ansvarlig for leietakers bruk av anlegget og dekning av påløpte kostnader.

3.5 Pantsettelse av eierandel kan finne sted i den grad gjeldende lovgivning gir anledning til det. Slik pantsettelse skal ha styrets godkjennelse og noteres i eierprotokollen jf. punkt 2.3.

3.6 Retten til å eie eierandel kan tinglyses på fast eiendom som en sameier eier. Ved slik tinglysing skal styret samtykke og tinglysingen skal føres inn i selskapets eierprotokoll. Som utgangspunkt knyttes hver sameieandel til andelseiernes eiendom innenfor reguleringsområdet nevnt under punkt 3.1, som tilbehør i samsvar med avhendingsloven § 3-4 (2) bokstav d. Ved overdragelse av andeler på annen måte enn sammen med den eiendom andelen er knyttet til, kan andelen være tilbehør til den eiendom innenfor reguleringsområdet kjøperen eier.

4 FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE – FAKTISK RÅDERETT

4.1 Den enkelte sameier har enerett til å bruke den bryggeplass som er knyttet til sameierens eierandel og har dessuten rett til å benytte bryggens fellesareal i tråd med sameiets formål og det som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bryggeplassen og bryggen må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere. Det kan kun være båter fortøyd i båtplassen. Med båt forstås flytende innretning som er beregnet på og i stand til å bevege seg på vann.

4.3 Båt på plass 22 kan ikke fortøyes mot bom for plass 23, mot den del av bryggen som ligger til plass 23 (flytebryggen) eller mot trappen til flytebryggen.

4.4 Det må ikke foretas noen form for inngrep i bryggens konstruksjon eller i felles tekniske installasjoner. Bryggeplassens bredde eller lengde kan ikke endres uten styrets samtykke.

4.5 Styret avgjør hvordan bryggeanlegget skal brukes og skal utarbeide skriftlige retningslinjer for bruken. Styrets avgjørelse kan overprøves av sameiermøtet.

5 DEKNING AV FELLESKOSTNADER – VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

5.1 Felleskostnader er alle kostnader knyttet til drift av bryggeanlegget og vedlikehold av dette. Renter og avdrag på eventuelle lån er del av felleskostnadene. Andelseier kan etter eget valg innfri sin andel av sameiets lån. I så fall reduseres felleskostnadene tilsvarende.

5.2 Felleskostnadene fordeles forholdsmessig mellom sameieandelene, med utgangspunkt i bryggeplassenes størrelse. Andel av felleskostnad som fordeles til den enkelte andel er angitt i punkt 2.2.

5.3 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser ellers hefter den enkelte sameier i samme forhold som angitt i punkt 5.2.

5.4 Felleskostnadene, inkludert vedlikeholdskostnadene, utfaktureres medlemmene á konto én gang årlig ved årets begynnelse, og skal være innbetalt innen fristen fastsatt av styret. De reelle kostnader per år avregnes det enkelte medlem ved årets avslutning basert på årets regnskap. Avregningsbeløp gjøres opp sammen med påfølgende års forskudd.

6 STYRET

6.1 Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil tre medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med simpelt flertall.

6.2 Styremedlemmer velges for to år, dersom ikke kortere tjenestetid fastsettes ved valget. Styrets leder velges særskilt.

7 STYRETS KOMPETANSE OG ANSVAR

7.1 Styret skal sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

7.2 Styret er ansvarlig for at Sameiet har likvid kapital til dekning av løpende utgifter. Det innebærer at styret kan kreve innbetalinger fra andelshaverne til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller fornyelse av bryggeanlegget.

7.3 Styret har ansvar for å treffe alle beslutninger som ikke er lagt til sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes med vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.4 Styret avgjør selv om det skal utarbeides en årsberetning, med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet.

7.5 I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 STYREMØTER

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

8.2 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

8.3 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll for hvert møte. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9 SAMEIERMØTET

9.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av andelene krever det, og det samtidig oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

9.2 Stemmerett på årsmøtet er fordelt etter sameiebrøken. Hver sameieandel gir én stemme i sameiermøtet.

9.3 Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og styremedlemmer har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

9.4 En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Denne skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

9.5 En sameier har rett til å ta med rådgiver i sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

9.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokoll skal sendes samtlige sameiere. For øvrig skal sameiets protokoll holdes tilgjengelig for sameierne.

10 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

10.1 Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, dersom det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

10.2 Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter sameieloven eller etter vedtektene krever minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

10.3 Senest 8 dager før ordinært sameiermøte skal sameiets regnskap, styrets eventuelle årsberetning og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

10.4 Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

11.1 På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets eventuelle årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker nevnt i innkallingen

12 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

12.1 Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

12.2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

12.3 Følgende vedtak krever minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bryggeanlegget som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye båtplasser eller utvidelse/reduksjon av eksisterende båtplasser
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder andel i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over bryggeanlegget som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruken, og til reorganisering som medfører øking av det samlede stemmetall
- Innløsning av fellesgjeld før forfall
- Låneopptak til investeringer o.l. som ikke er knyttet til daglig drift
- Tiltak som har sammenheng med andelshavernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

12.4 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av anlegget eller Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Sameieloven § 15 gjelder ikke.

12.5 Sameiermøtet kan vedta og endre ordensregler med alminnelig flertall. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

13 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

13.1 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av bryggeanlegget, og kan i den anledning inngå avtale om vedlikehold med tilbyder av slike tjenester.

14 REVISJON OG REGNSKAP

14.1 Styret har ansvar for sameiets regnskaper, slik at disse er ført i henhold til gjeldende lover og forskrifter eller slik god regnskapsskikk tilsier.

14.2 Dersom sameiet ikke har forretningsfører som fører regnskap, kan styret inngå avtale om regnskapsførsel med tilbyder av slike tjenester. Styret skal sørge for at regnskap fremlegges for medlemmene, jf. punkt 10.3.

14.3 Sameiermøtet kan kreve at sameiets regnskaper skal revideres, og fastsetter i så fall hvilke krav som skal stilles til revisors kompetanse.

15 FORRETNINGSFØRER

15.1 Styret gis fullmakt til å beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Sameiermøtet kan imidlertid med alminnelig flertall beslutte at sameiet ikke skal ha forretningsfører.

15.2 Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre tjenesteytere, gi instruks for dem, fastsette deres vederlag, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avvikle deres engasjement.

15.3 Engasjement av forretningsfører eller andre tjenesteytere kan bare skje på oppsigelse, med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 12 måneder. Med alminnelig flertall kan imidlertid sameiermøtet gi samtykke til at avtale om forretningsførsel eller andre tjenester gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

16 MISLIGHOLD

16.1 Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder ikke dekker sin andel av vedlikeholdskostnadene, kan styret pålegge vedkommende å selge sin andel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve andelen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist fra pålegget er mottatt.

17 FRAVIKELSE

17.1 Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse fra brygge-plassen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Retten til å kreve tvangssalg i henhold til punkt 16.1 gjelder tilsvarende.

18 ENDRING AV VEDTEKTENE

18.1 Endringer av vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

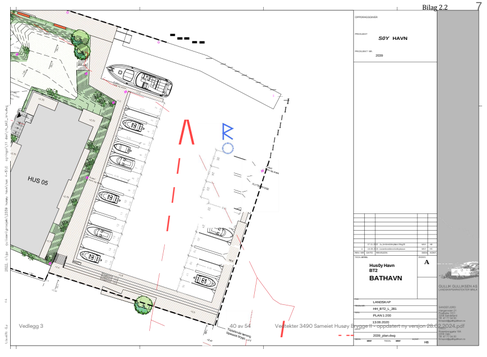
18.2 Så lenge Husøy Havn AS (org.nr. 989 878 298) eier andeler i sameiet, kan vedtektene ikke endres uten tilslutning fra denne sameieren. Dette gjelder imidlertid ikke etter at utbyggingen innenfor området for reguleringsplanen nevnt i punkt 3.1 er ferdigstilt og ferdigattester foreligger.

18.3 Det kan ikke vedtas endringer av vedtektene som innebærer brudd på bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan som gjelder for Eiendommen.

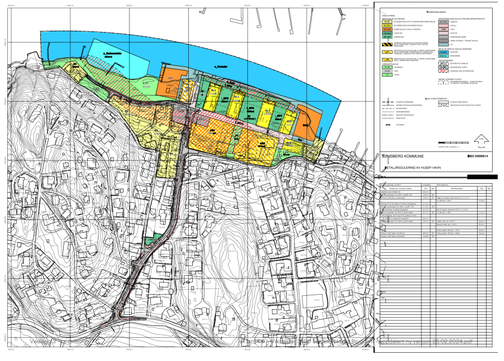
Bilag 2.2: Oversikt over bryggeanlegget, med angivelse av andels-/plassnummer
Bilag 3.1: Reguleringsplan

Disse vedtektene ble vedtatt 7. september 2020, senere revidert [•]. november 2022.

Bilag 2.2



Bilag 3.1



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HUSØY HAVN.
PlanID 0704 20090014.

§ 1
PLANENS HENSIKT

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

Området tillates bygd ut med inntil 204 boenheter.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

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

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

§ 2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur
Kjørevei (KV1 – KV4)
Fortau
Gatetun (GTT1 og GTT2)
Annen veigrunn – tekniske anlegg
Kai (Ka1 og Ka2)
Parkeringsplasser (PP1 og PP2)

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

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

§ 2.5 Hensynssoner
Sikringssone – Frisikt (H410)
Faresone - Ras og skredfare (H310)
Bevaring kulturmiljø (H570)
§ 2.6 Andre juridiske flater
Bestemmelsesområde – parkeringskjeller (#1)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overflatevann skal ledes til sjøen.

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

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG - fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL:

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

Maks. bruksareal bolig 4200 m2 BRA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der byggegrense ikke fremgår er byggegrense lagt i formålsgrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.10 Lekeplass
Lekeplass skal være offentlig.

§ 6
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

§ 7
GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

§ 8
HENSYNSSONER

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

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

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

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

§ 9
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Arealene skal være offentlige.

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

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

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

§ 10
ANDRE JURIDISKE FLATER

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

§ 11
RAMMESØKNAD

Følgende skal være vedlagt søknad om rammetillatelse:

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

9. Godkjent kommunalteknisk avtale i henhold til § 3.6.

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

§ 12
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

Rita Regbo
By- og arealplansjef

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN C

Vedtatt i stiftelsesmøte 12. november i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Havn C. Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer 535 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").

1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 3. november 2021.

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

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

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

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

2.6 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

2.8 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.

Pennevo Dokumentnøkkel: 1UIRDE-5L7NJ-QQPNOXM-1G-0MP2C-3JKCG

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. 159/534 ("**Anleggseiendommen**"), inneholdende parkeringsanlegg, boder og tekniske rom/føringer. Anleggseiendommen er et eierseksjonssameie ("**Parkeringssameiet**"). Sameiet forutsettes å være eier av seksjoner i Parkeringssameiet.

4.2 Hver seksjonseier skal ha bruksrett til samme antall parkeringsplasser som seksjoneieren 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 seksjoneierne fastsettes av styret, så langt slik fordeling ikke er foretatt av utbyggeren. Sameiets styre bestemmer hvordan tilgjengelig sykkelparkering og kajakklagring for beboerne i Sameiet skal forvaltes.

4.3 Seksjonseiernes bruksrett til parkeringsplasser eller boder i Parkeringssameiet kan bare overdras sammen med den seksjon i Parkeringssameiet bruksretten er tilknyttet, og kun til andre seksjonseiere i Sameiet eller til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet. Utleie av parkeringsplass eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere i Sameiet. Med styrets samtykke kan parkeringsplass og bod også leies ut til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet.

4.4 Rammene for seksjonseiernes mulighet til å etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider følger av eierseksjonsloven og vedtektene for Parkeringssameiet. Tilgjengelig kapasitet på elkraft til Anleggseiendommen kan påvirke både mulighet for etablering av ladepunkt, og faktisk effekt i hvert enkelt ladepunkt.

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, så langt dette følger av eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. 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 4.5, skal de involverte seksjonseierne også bytte boden som inngår i samme bruksenhet som parkeringsplassen. En sameier som pålegges å bytte bort en HC-plass, kan kreve at den parkeringsplassen det byttes med, har tilsvarende standard som HC-plassen, herunder eventuell lader til elbil.

Pennevo Dokumentnøkkel: 1UIRDE-5L7NJ-QQPNOXM-1G-0MP2C-3JKCG

4.6 Retten til å bruke en tilrettelagt plass i henhold til punkt 4.5 er midlertidig, og varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Den som disponerer HC-plass som følge av bytte i samsvar med punkt 4.5 plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

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

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

4.9 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 i Anleggseiendommen.

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

5.3 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, og gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk. Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Seksjonseieren er dessuten ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.

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

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

5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

5.7 Sameiet skal i samsvar med eierseksjonsloven § 33 holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseieres ekskluse bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

5.8 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med støpt flate på terrasseguiv, 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.

Pennevo Dokumentnøkkel: 1UIRDE-5L7NJ-QQPNOXM-1G-0MP2C-3JKCG

5.9 Sameiets ansvar for drift og vedlikehold av fellesanlegg omfatter også tekniske installasjoner beliggende på gbnr. 159/534 og på Eiendommen, som betjener parkeringsanlegget beliggende i anleggseiendommen gbnr. 159/534 i tillegg til Eiendommen. Det samme gjelder forbruk av energi til lys og varme med mer har felles energimåler. Kostnader i henhold til dette punkt 5.9 utgjør felleskostnader som fordeles som regulert i punkt 6.6.

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

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 C, fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.8. Sameiets felles sykkelbod i egen seksjon i Anleggseiendommen vedlikeholdes av Sameiet, og kostnadene fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.6.

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 de andre som disponerer disse arealene.

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader i henhold til punkt 5.7 følgende, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.

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

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

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

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

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

Pennevo Dokumentnøkkel: 1UIRDE-5L7NJ-QQPNOXM-1G-0MP2C-3JKCG

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 første og andre setning, 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 som angitt i eierseksjonsloven § 42.

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

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

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

Pennevo Dokumentmakker 1:UIDFE-5L7NJ-QQPKQXWA:G-0MPZC.JJKCG

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

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

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

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

(a) Konstituering.
(b) Styrets eventuelle årsberetning.
(c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
(d) Valg av styre og styreleder.
(e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

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

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

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

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

(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.

11.5 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.

Pennevo Dokumentmakker 1:UIDFE-5L7NJ-QQPKQXWA:G-0MPZC.JJKCG

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

12 STYRET

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

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

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

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

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

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

12.7 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i styret 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 i strid med eierseksjonsloven § 48.

13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. Eierseksjonsloven § 59.

Pennevo Dokumentmakker 1:UIDFE-5L7NJ-QQPKQXWA:G-0MPZC.JJKCG

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, innglassing av balkonger eller terrasser, endring av utvendige farger, og liknende tiltak, skal skje etter en plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.

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

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

15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

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

15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal 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 i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til, jf. også punkt 15.1.

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

16 MISLIGHOLD

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

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

17 FRAVIKELSE

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

Pennevo Dokumentmakker 1:UIDFE-5L7NJ-QQPKQXWA:G-0MPZC.JJKCG

18 MINDRETALLSVERN

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

19 FORRETNINGSFØRER

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

20 REVISJON OG REGNSKAP

20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med eierseksjonsloven § 64. Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 65.

21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

23 SÆRLIGE BESTEMMELSER RELATERT TIL TILPUNKT FOR FERDIGTSILLELSE AV BRUKSENHETER

23.1 Boligene som inngår i Eiendommen er fordelt på to bygninger, henholdsvis snr. 1-18 (hus 7) og snr. 19-44 (hus 8). Hus 7 ferdigstilles ca. 7-9 måneder tidligere enn hus 8.

23.2 For perioden frem til første årsmøte etter ferdigstillelse av hus 8, kan årsmøtet beslutte at styret kun skal ha 2 medlemmer.

23.3 Eiere av seksjonene 1-18 kan ikke motsette seg arbeidet som inngår i ferdigstillelse av hus 8, herunder eventuelle endringer eier av seksjonene 19–44 måtte finne behov for. Dersom slike endringer medfører behov for reisekjonering, skal eiere av seksjonene 1-18 medvirke så langt dette er nødvendig.

23.4 Inntil hus 8 er ferdigstilt, og det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal følgende gjelde vedrørende felleskostnader:

23.4.1 Kostnader direkte relatert til hus 8, inkludert fellesareal i denne bygningen, inngår ikke i felleskostnadene. Alle kostnader som knytter seg direkte til hus 8, dekkes av eieren av seksjonene 19-44.

23.4.2 Sameiets felleskostnader fordeles på seksjonene 1-18. Eier av seksjonene 19-44 skal ikke betale andel av felleskostnadene. Unntak gjelder for felleskostnader relatert til forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, jf. punkt 6.8: For parkeringsplasser som Sameiet har overtatt bruken av, og som skal disponeres av seksjonene 19-44, skal eier av seksjonene 19-44 betale en forholdsmessig andel av felleskostnadene for Anleggseiendommen.

Pennevo Dokumentmaskin: 1.0/DE:SL7NJ-QQPIQ:FEWJ-LG-0MP2C-JUKCG

OBOS Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2182
SAMEIET HUSØY HAVN C

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HUSØY HAVN C

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

Dato for årsmøtet:
30. april 2026 kl. 18:00, Borge Hotell, møterom Loftet.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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
Årsmøtet avholdes som et fysisk møte på Hotell Borge, møterom "Loftet".

Avstemmingen blir i år fysisk avstemming under møtet.

Registrering av stemmeberettigede vil bli gjort i starten av møtet. Utfylling av, og innlevering av "registreringsblankett" vil ikke være nødvendig, med mindre du har med fullmakt fra en annen seksjonseier.

Det blir en enkel servering.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Status etter sammenslåingen av Sameie C og Sameie D
6. Årsrapport og årsregnskap Sameiet Husøy Havn D
7. Fastsettelse av honorarer Sameiet Husøy Havn D
8. Årsrapport og årsregnskap Sameiet Husøy Havn C
9. Fastsettelse av honorarer Sameiet Husøy Havn C
10. Fordeling av egenkapital fra Sameie C og Sameie D
11. Opprettelse av "Driftsfond"
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HUSØY HAVN C

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
Jens Philip Bratland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter opprop eller ved innleverte fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse den registrerte fremmøtelisten sammen med eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er nevnt under.

Forslag til vedtak
Lilly Anne Eriksen og Guri Aasen er valgt.

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

Status etter sammenslåingen av Sameie C og Sameie D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiene Husøy Havn C og Husøy Havn D ble slått sammen fra 1. januar. Det nye sameiet heter Husøy Havn C

Sammenslåingen skjedde som planlagt. Det har bare vært mindre problemer/ulemper som alle har blitt håndtert.

Kostnadene for sammenslåingen ble noe høyere enn anslaget i oktober. Bl.a. var offentlige gebyrer uteglemt i anslaget. Utgifter til OBOS, Advokatkontoret Tenden, Offentlige avgifter samt ekstra honorar for styremedlemmene kom på kr. 286140.

Egenkapitalen ble høyere (bedre) enn forventet. Reviderte regnskap (som formelt skal godkjennes, se agendapunkt 6 og 8) viser at egenkapitalen pr. 31. desember 2025 ble:

- Sameie C: Kr. 505.620
- Sameie D: Kr. 714.698

Totalt for de to sameiene: Kr. 1.220.318

Fordeling av egenkapitalen håndteres i eget agendapunkt 10

Forslag til vedtak
Tas til etterretning

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap Sameiet Husøy Havn D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (begge dokumenter er vedlagt)

b) Styret foreslår at årets underskudd, kr. 93.449, dekkes opp fra egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets driftsunderskudd dekkes opp fra egenkapitalen.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025 dok.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer Sameiet Husøy Havn D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ordinært honorar for 2025/2026

- Forslag til styrehonorar er basert på OBOS snitt for sameier på Sameie D sin størrelse, samt avtalt honorar for styreleder.
- Styremedlem som gikk ut av styret 31.12.2025 får 62,5% av ordinært honorar

Det foreslås at styrets ordinære styrehonorar settes til kr. 110.495.

Note: P.g.a. sammenslåingen bokføres 62,5% av honoraret på regnskapet for Sameie D i 2025 mens 37,5% bokføres på regnskapet for Sameie C i 2026.

Ekstraordinært honorar i forbindelse med sammenslåingen
I forbindelse med sammenslåingen har styremedlemmene i Sameie D hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som er loggført til 101,5 timeverk. Det foreslås at dette kompenseres som et ekstraordinært styrehonorar på kr. 52.500 (tilsvarende kr. 500 pr. time)

Forslag til vedtak:

Ett av følgende to forslag skal vedtas:

1.Det foreslås at styrets ordinære godtgjørelse settes til kr. 110.495,-

2.Det foreslås at styrets ordinære pluss ekstraordinære godtgjørelse settes til kr. 162.995,-

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det utbetales kr. 162.995,-

Forslag til vedtak 1
Styrets ordinære godtgjørelse settes til kr. 110.495

Forslag til vedtak 2
Styrets ordinære pluss ekstraordinære godtgjørelse settes til kr. 162.995,-

Sak 8
Årsrapport og årsregnskap Sameiet Husøy Havn C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Styret har foreslått at vedlagte årsregnskap godkjennes

Vedlegg
2. Årsregnskap 2025 Dok.pdf

Sak 9
Fastsettelse av honorarer Sameiet Husøy Havn C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ordinært honorar for 2025/2026
Forslag til styrehonorar er basert på fjorårets honorar (kr. 105.000) med et tillegg tilsvarende normal prisstigning på 3,6%. Som gir kr. 108.780.

Ekstraordinært honorar i forbindelse med sammenslåingen
I forbindelse med sammenslåingen har styremedlemmene i Sameie C hatt en ekstraordinær arbeidsbelastning som foreslås kompensert med et ekstraordinært styrehonorar på kr. 15.000

Forslag til vedtak:

Ett av følgende to forslag skal vedtas:

1.Det foreslås at styrets ordinære godtgjørelse settes til kr. 108.780,-

2.Det foreslås at styrets ordinære pluss ekstraordinære godtgjørelse settes til kr. 123.780,-

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det utbetales ordinær pluss ekstraordinær godtgjørelse på til sammen kr. 123.780,-

Forslag til vedtak 1
Styrets ordinære godtgjørelse settes til kr. 108 780 for 2025.

Forslag til vedtak 2
Styrets ordinære pluss ekstraordinære godtgjørelse settes til kr. 123 780

Sak 10
Fordeling av egenkapital fra Sameie C og Sameie D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Egenkapitalen ble pr. 31. desember 2025:

- Sameie C: kr. 505.620. Sameie C hadde et areal på 3.192 m² som gir en egenkapital på kr. 158,40 pr. m² BRA
- Sameie D: kr. 714.698. Sameie D hadde et areal på 4.119 m² som gir en egenkapital på kr. 173,51 pr. m² BRA

SUM kr. 1.220.318

Begge sameiene skal bidra likt (kr. pr. m²) inn i det nye, sammenslåtte sameiet:

- Sameie C bidrar med kr. 505.620 (kr. 158,40 pr. m², hele egenkapitalen)
- Sameie D bidrar med kr. 652.450 (kr. 158,40 pr. m²)

Sum egenkapital som skytes inn i "nye" Sameie C blir kr. 1.158.070.

Overskytende fra Sameie D blir kr. 62.239 som foreslås utbetalt til seksjonseierne i Sameie D (pr. 31.12.2025) med kr. 15,11 pr. m².

Forslag til vedtak
"Nye" Sameie C tilføres kr. 1.158.079 som egenkapital fra 1. januar 2026. "Gamle" Sameie C bidrar med kr. 505.620 (hele egenkapitalen) mens Sameie D bidrar med kr. 652.450. Overskytende fra Sameie D blir kr. 62.239 som foreslås utbetalt til seksjonseierne i Sameie D (pr. 31.12.2025) med kr. 15,11 pr. m².

Sak 11
Opprettelse av "Driftsfond"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Etter modell fra andre sameier på Husøy Havn foreslås dette håndtert ved at det opprettes en Høyrente sparekonto i OBOS med "nibor3mnd" betingelser. Denne gir god likviditet (beløp kan tas ut gebyrfritt med 3 mnd. forvarsel) samtidig som den gir bra avkastning *).

Følgende innskudd foreslås nå: kr. 550.000

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

*) NIBOR, "Norwegian InterBank OfferedRate", endres fra dag til dag. OBOS "nibor3mnd betingelser" gir NIBOR 3 mndrente + 2%. I februar 2026 var renten på 4,17 %

Minimum innskudd med disse betingelsene er kr. 500.000

Forslag til vedtak
Det opprettes en høyrente sparekonto i OBOS med «nibor3mnd» betingelser. Det gjøres et innskudd på kr. 550.000 nå. Uttak kan bare gjøres etter årsmøtevedtak.

Sak 12
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Solheim

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Christensen
- Ove Jensen
- Tone Lise Hagen

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

- Lilly Anne Eriksen

STYRETS ARBEID I 2025 – Sameiet Husøy Havn D

Møteaktiviter gjennom 2025:

- Det er avholdt 6 styremøter.
- I tillegg til styremøtene har det vært avholdt to møter med advokatkontoret Tenden og to møter med OBOS (om sammenslåing m.m.)
- Gjennom året har det vært god kontakt mellom sameiene A, B, C og D, både uformelt og gjennom formelle møter i Park- og Parkeringssameiet
- Sameiet har deltatt i møte med Husøy Velforening

Aktiviteter som styret har håndtert:

- Arbeidsrutiner mht. økonomi har blitt håndtert (fakturabehandling, budsjett, oppfølging av budsjett)
- Standardiserte postkasse- og dørskilt ble innført. Alle leiligheter ble utstyrt med skilt.
- Sameiene på Husøy Havn fikk i 2023 konsulentfirmaet PID til å gjennomgå brannsikkerheten på Husøy Havn. Sameie D var på det tidspunktet ikke ferdigstilt. PID ble i 2025 hyret inn på nytt og gjorde en gjennomgang av husene 6, 9 og 10. Rapporten fra gjennomgangen ble oppdatert. Ingen store avvik ble rapportert.
- Sameiet har kjørt en reklamasjonssak mot Avantor og Skanska for feil/dårlig løsning for ytterdørene i Hus 6. Dørene fryser lett fast om vinteren. Reklamasjonssaken førte dessverre ikke frem og evt. tiltak må derfor utføres av den enkelte seksjonseier.
- Det ble oppdaget at seksjonene i Hus 6 betalte dobbelt opp for flere av felleskostnadene (bl.a. oppvarming). Dette medførte at seksjonene i Hus 6 betalte ca. 30% for høy kostnad mens seksjonene i Hus 9 og Hus 10 har hatt en kostnad som var ca. 6% for lav. Felleskostnadene ble justert ved årsskiftet og for mye innbetalt i 2025 for seksjonene i Hus 6 ble tilbakebetalt.
- Det har vært store problemer gjennom året med mye humus i varmtvannet, spesielt for deler av Hus 10 hvor dusjkranene tettet seg til etter få uker. Ble håndtert som en reklamasjonssak. Utbedringen fortsatte inn i 2026.

Sammenslåing av sameiene Husøy Havn C og Husøy Havn D

Det ble lagt ned relativt mye arbeid i arbeidet for sammenslåingen av Sameie C og Sameie D.

- Et ekstraordinært årsmøte ble avholdt 15. oktober. Sammenslåingen ble enstemmig vedtatt.
- Budsjett for det nye, sammenslåtte sameiet ble laget og var utgangspunktet for felleskostnadene for 2026
- Alle leverandøravtaler (totalt 18 avtaler) ble reforhandlet og overført til Sameie C
- Sammenslåingen skjedde som planlagt 1. januar 2026

Kommentarer til Årsregnskapet for 2025

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

Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr. 93.449 mot et budsjettert overskudd på kr. 208.259. Det store avviket for resultatet skyldes hovedsakelig:

- For mye innbetalte fellesutgifter for Hus 6 for 2025 ble tilbakebetalt i desember. Dette medførte at sameiets inntekter ble redusert med ca. kr. 87' i forhold til budsjett
- For arbeidet med sammenslåingen gikk det med ca. kr. 160' som det ikke var budsjettert for. Av dette var ca. 41' til OBOS, ca. 66' til advokatkontoret Tenden og ca. 53' til styremedlemmene (se eget forslag til ekstra styrehonorar).
- Juridisk konsultasjon for arbeidet med korrigering av fellesutgiftene for Hus 6 kom på ca 22'
- Styrehonorar er bokført med ca. kr. 234' (mot budsjettert ca. kr. 112'). Dette skyldes:
    - I et «normalt år» ville bokført honorar bare vært styrehonoraret for perioden 2024/2025 (som ble utbetalt i juni med ca. 112').
    - Honorar for perioden 2025/2026 ville normalt ville blitt bokført i regnskapet for 2026. Imidlertid, pga. sammenslåingen av sameiene var det ønskelig at alle kostnader som var relatert til Sameie D ble bokført før sammenslåingen, dvs. i 2025. Andelen av honoraret for 2025/2026 som ble opptjent i 2025, anslått til 62,5% av totalt foreslått honorar for perioden, ble derfor håndtert som en avsetning i regnskapet for 2025. Dette utgjør ca. kr. 69'.
    - I tillegg er det ca. 52,5' som er foreslått som ekstra honorar i forbindelse med sammenslåingen (som i sin helhet bokføres regnskapet for 2025).

Underskuddet ble dekket opp av opptjent egenkapital.

Kommentarer til budsjett for 2026

I resultatregnskapet er det også tatt med en kolonne som heter «Budsjett 2026». Dette er et «budsjett» som automatisk ble laget av OBOS uten at det ble tatt hensyn til at sameiene skulle slås sammen. Tallene ble brukt som et innspill til budsjettet for det sammenslåtte sameiet, Sameiet Husøy Havn C. Men isolert sett er ikke tallene relevante og bes sett bort i fra.

SAMEIET HUSØY HAVN D
ORG.NR. 930526398, KLIENTNR. 840

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 634 773	1 583 233	1 757 000	1 757 000
Andre inntekter	3	70 000	60 000	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 704 773**	**1 643 233**	**1 817 000**	**1 817 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 045	0	-15 848	-15 848
Styrehonorar	5	-234 360	0	-112 400	-112 800
Revisjonshonorar	6	-9 572	-12 209	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-118 750	-131 625	-118 750	-124 094
Konsulenthonorar		-152 291	-10 064	-5 718	-5 718
Drift og vedlikehold	7	-483 377	-516 698	-584 751	-591 333
Forsikringer		-123 724	-128 489	-140 552	-157 418
Energi/fyring	8	-184 242	-187 196	-227 040	-227 040
TV-anlegg/bredbånd		-187 947	-124 868	-177 600	-182 928
Andre driftskostnader	9	-299 923	-255 574	-218 082	-220 162
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 827 230**	**-1 366 722**	**-1 608 741**	**-1 645 580**
DRIFTSRESULTAT		**-122 457**	**276 511**	**208 259**	**171 420**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 008	16 741	0	0
Finanskostnader		0	-269	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**29 008**	**16 472**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-93 449**	**292 984**	**208 259**	**171 420**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	292 984		
Fra opptjent egenkapital:		-93 449	0		

SAMEIET HUSØY HAVN D
ORG.NR. 930526398, KLIENTNR. 840

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 849	273 483
Forskuddsbetalte kostnader		14 715	43 851
Driftskonto OBOS-banken		824 682	244 399
Sparekonto OBOS-banken		14 928	413 602
SUM OMLØPSMIDLER		**884 174**	**975 335**
SUM EIENDELER		**884 174**	**975 335**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		714 698	808 147
SUM EGENKAPITAL		**714 698**	**808 147**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 979	311
Leverandørgjeld		23 276	32 605
Annen kortsiktig gjeld	11	143 222	134 272
SUM KORTSIKTIG GJELD		**169 476**	**167 188**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**884 174**	**975 335**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	8 757	8 725

Tønsberg, 25.02.2026
Styret i Sameiet Husøy Havn D

Rolf Sverre Marthinusen /s/

Ove Steffen Jensen /s/ Eva Jonassen /s/ Anette Christensen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 300 071
TV/Internett	194 944
Ventilasjon	114 180
Heis	35 740
Leie/felleskostnader tidl.år	-10 162
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 634 773**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	70 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**70 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 045
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 045**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-234 360
SUM STYREHONORAR	**-234 360**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 754

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 572
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 572**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 742
Drift/vedlikehold VVS	-39 604
Drift/vedlikehold elektro	-3 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 240
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 349
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 942
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-160 139
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-483 377**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-184 242
SUM ENERGI / FYRING	**-184 242**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Datautstyr	-2 638
Annet driftsmateriale	-6 142
Vaktmestertjenester	-144 650
Renhold ved firmaer	-111 754
Andre driftskostnader	-11 459
Kontor- og datarekvisita	-1 379
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 754
Andre kontorkostnader	-1 529
Bank- og kortgebyr	-2 758
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-2 850
Tap på fordringer	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-299 923**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 011
Renter bank	6 703
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	289
Andre renteinntekter	194
SUM FINANSINNTEKTER	**29 008**

NOTE 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Avsatt styrehonorar	-138 700
Korrigerte skyldige felleskostnader	-4 487
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-143 222**

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

Sameiet har proratataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameie Husøy Parkering I som utgjør kr 8 757 i følge siste godkjente regnskap som er for 2024.

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

Til orientering vedlegges parkeringssameiets regnskap.

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HUSØY HAVN D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HUSØY HAVN D.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisor Dokumentnøkkel: DOCID 4F7E0-4E2D8-B4F41-NVJ7T-9PKZJ

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

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid:no.no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.91.xxx.xxx
2026-03-02 11:10:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SOD2J-JQF3D-4ED26-BA1N9-I5NZ7-6FVZ2

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 inneboggd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Pennenos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 bevisler at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneo validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Styrearbeid 2025-Sameie C, Husøy Havn.

Møter.

- Styret har hatt 6 styremøter gjennom året
- Styreleder har i tillegg hatt eksterne møter med OBOS om sammenslåing av Sameie C og Sameie D.

Styrets arbeid.

Styret har gjennom året jobbet med følgende saker :

- utarbeidelse av vedlikeholdsinstruks og branninstruks.
- Gjennom IF Skadeforsikring / Anticimex fikk vi en full sjekk av bygg 7 og 8's tilstand. Byggene fikk en god karakter av Anticimex. Denne rapporten er et godt grunnlag for videre utarbeidelse av vedlikeholdsplan.
- Vurdering av TV/nettleverandør. Styret besluttet å beholde Telenor som leverandør da prisen gjennom forhandlinger ble redusert til akseptabelt nivå.
- Evt flere tiltak mot måker. Styret besluttet å montere fuglepigger på bygg 7 og 8. Etter en sommer med erfaring kan vi ikke si at dette gav en 100% god løsning.
- HMS arbeide for fellesområder
- Gjennom representanter i park/parkeringssameiene har styret blitt orientert om arbeider/planer for garasje og uteområdene.
- Felleskostnader ble besluttet økt med KPI fra 01.01.2025. Det hadde ikke hadde vært justert siden sameie ble opprettet.
- Det har vært noe få tilfeller av garantisaker, bl.a. på varmtvannsbereder hvor det var varmgang i kolbe. Bereder ble umiddelbart stengt og problemet ble utbedret av rørlegger.
- Det har også vært 2-3 stopp for varmepumpe/elkjel. Heldigvis ble dette oppdaget på et tidlig stadium, så sameie ikke ble belastet for store ekstrakostnader for oppvarming.

Styrets kommentar til Årsregnskapet for 2025.

Regnskapet ble gjort opp med et overskudd på 76 256 Nok, mot et forventet overskudd på ca 121 000 Nok. Dette avviket skyldes i store grad bokførte utgifter for sammenslåing av Sameie C og Sameie D, samt større bidrag til Parksameie for vedlikehold av uteområdene. Sameie har også hatt noe større fyringskostnader enn beregnet. Styret antar at dette kun skyldes en noe kaldere vinter enn normalt.

Styrehonorar ligger 20' over budsjett, noe som skyldes etterslep på utbetaling fra 2024.

SAMEIET HUSØY HAVN C
ORG.NR. 928307891, KLIENTNR. 2182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 482 739	1 343 532	1 545 000	3 278 000
Andre inntekter	3	30 000	15 000	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 512 739**	**1 358 532**	**1 545 000**	**3 318 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-14 897	-11 000	-18 882
Styrehonorar	5	-105 000	-105 651	-86 000	-133 913
Revisjonshonorar	6	-9 037	-6 817	-7 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-125 285	-120 465	-110 000	-156 000
Konsulenthonorar		-92 228	-8 148	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-342 296	-424 129	-289 000	-1 066 297
Forsikringer		-111 389	-102 300	-123 000	-295 178
Energi/fyring	8	-220 332	-186 097	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 253	-226 205	-224 000	-493 272
Andre driftskostnader	9	-187 514	-170 838	-159 000	-370 567
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 443 139**	**-1 365 546**	**-1 424 000**	**-2 997 349**
DRIFTSRESULTAT		**69 600**	**-7 014**	**121 000**	**320 651**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 656	3 610	0	0
Finanskostnader		0	-68	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 656**	**3 542**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**76 256**	**-3 472**	**121 000**	**320 651**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-3 472		
Til opptjent egenkapital:		76 256	0		

SAMEIET HUSØY HAVN C
ORG.NR. 928307891, KLIENTNR. 2182

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser fellesskostnader/kundefordringer		17 616	7 906
Forskuddsbetalte kostnader		5 460	172 913
Andre kortsiktige fordringer		0	18 691
Driftskonto OBOS-banken		506 097	357 183
Sparekonto OBOS-banken		156 200	51 082
SUM OMLØPSMIDLER		**685 373**	**607 776**
SUM EIENDELER		**685 373**	**607 776**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		505 620	429 364
SUM EGENKAPITAL		**505 620**	**429 364**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 967	2 744
Leverandørgjeld		164 785	175 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		**179 752**	**178 412**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**685 373**	**607 776**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 26.02.2026
Styret i Sameiet Husøy Havn C

Bjørn Mæland Solheim /s/

Lilly Anne Eriksen /s/ Liss Wadel /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 240 116
TV/Internett	206 640
TV/Internett - korrigert tidligere år	-33 529
Leie/felleskostnader tidl.år	-7 888
Ventilasjon	77 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 482 739**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 805**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-105 000
SUM STYREHONORAR	**-105 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 037
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 037**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 300
Drift/vedlikehold VVS	-18 431
Drift/vedlikehold elektro	-36 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 959
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 514
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 742
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 901
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-342 296**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-220 332
SUM ENERGI / FYRING	**-220 332**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 750
Vaktmestertjenester	-108 511
Renhold ved firmaer	-56 419
Andre driftskostnader	-9 906
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-60
Bank- og kortgebyr	-2 791
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 288
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-187 514**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	868
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 118
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	568
Andre renteinntekter	102
SUM FINANSINNTEKTER	**6 656**

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HUSØY HAVN C

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HUSØY HAVN C.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BNYWN-H8YWK-7JFFZ-G13N2-MCQE5-GTCYT

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid:no.no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-04 16:57:48 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BNYWN-H8YWK-7JFFZ-G13N2-MCQE5-GTCYT

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 bevisdøkning er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 bevisar at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneo validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre gratis valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 30.04.26
Selskapsnummer: 2182 **Selskapsnavn:** SAMEIET HUSØY HAVN C

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 Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ytterengata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:
Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseieme.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260213
Adresse: Strandveien 27, 3132 HUSØYSUND
Betegnelse: GNR 159, BNR 535, snr 88 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.partners.no