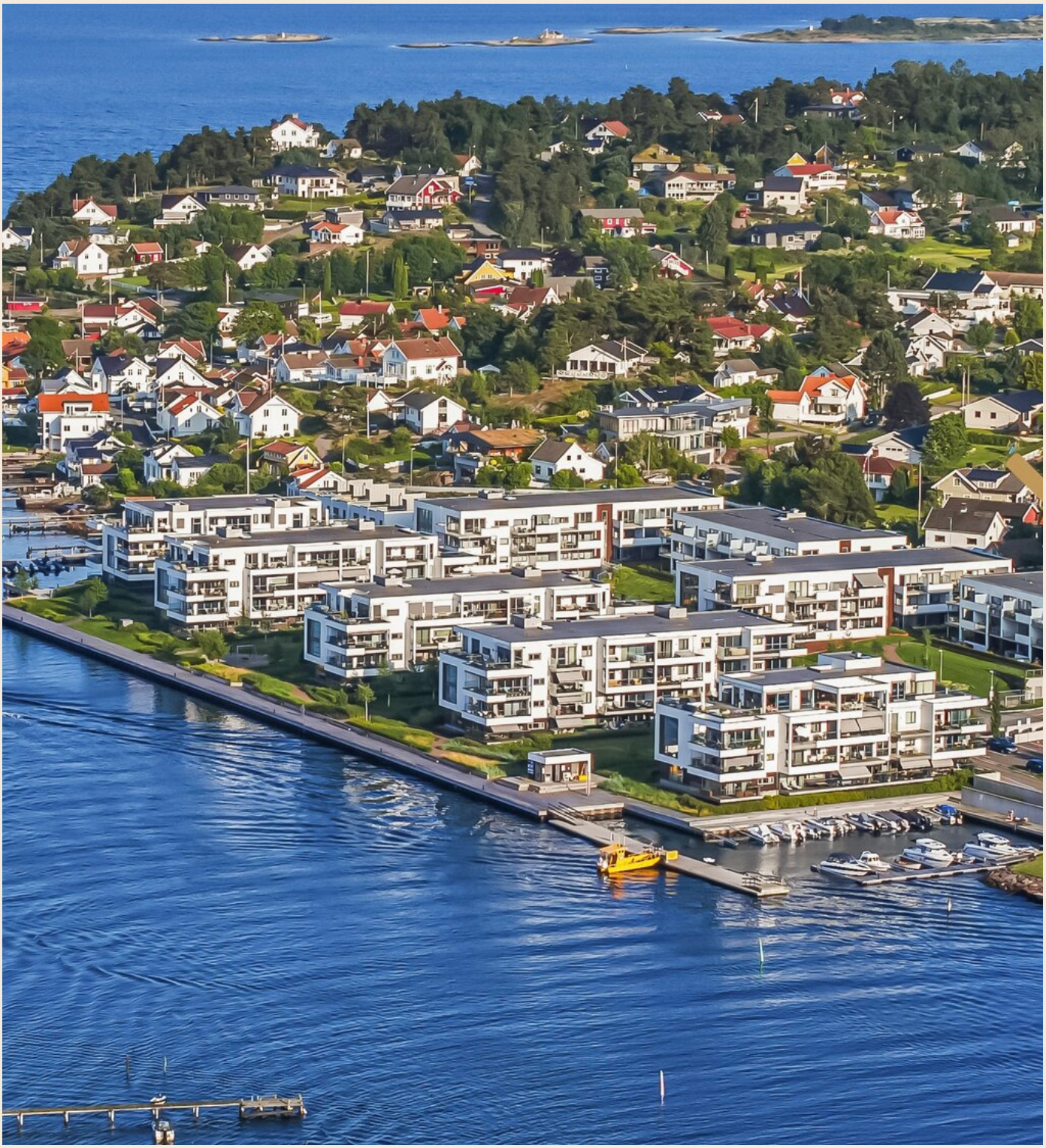
NORDVIK

Strandveien 25A

1 soverom | 45 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Strandveien 25A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Tilstandsrapport
32	Egenerklæringsskjema
35	Vedlegg
37	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 2-roms fra 2022 på Husøy Havn! Garasjeplass m/lader, stor solrik terrasse og kort vei til sjøen | Maritim idyll!

Prisantydning	**3 550 000,-**
Omkostninger	**89 840,-**
Totalpris	**3 639 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 999,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Strandveien 25A, en moderne, tiltalende og helt innflyttingsklar leilighet med attraktiv beliggenhet i populære Husøy Havn.

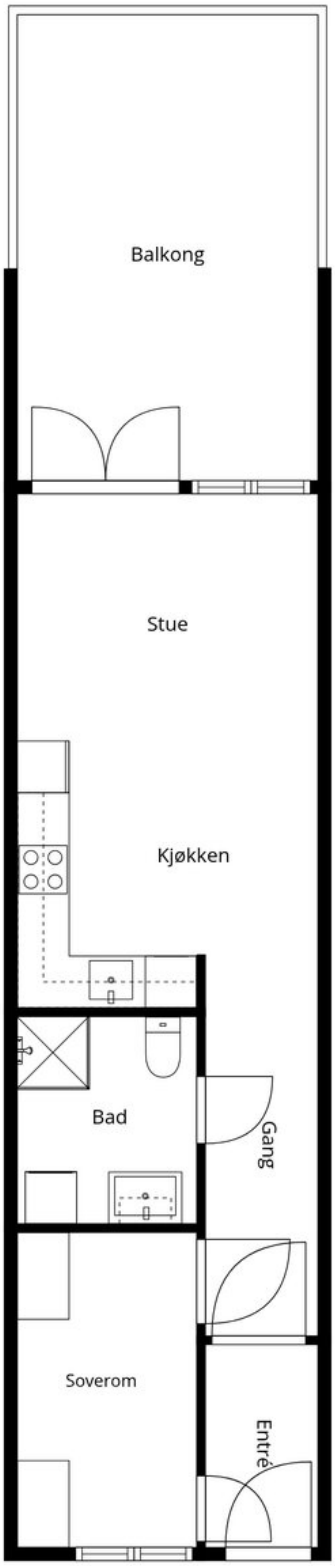
Leiligheten ligger i 1. etasje og holder en gjennomgående høy standard med tidsriktige materialvalg, lyse overflater og varmepumpe som sørger for et behagelig inneklima året rundt.

Her får du en lys og innbydende stue i åpen løsning med et stilrent kjøkken, et delikat flislagt bad og et lunt soverom med gode garderobeløsninger. Fra stuen er det direkte utgang til en overbygget terrasse med flotte solforhold fra formiddag til kveld – et perfekt sted å nyte rolige dager og lange sommerkvelder.

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i garasjekjeller med elbillader, i tillegg til en praktisk sportsbod som gir ekstra oppbevaringsplass.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0142/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Strandveien 25A, 3132 HUSØYSUND
Gnr 159, bnr 535, snr 3 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Jamal Aleksander Stoa

Kjøpesum og omkostninger
3 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
88 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
89 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
102 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 639 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 652 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 10.11.2020.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold gjennom dagen. På verandaen er det morgensol fra ca. kl. 09.00 til 11.00, og kveldssol fra rundt kl. 19.00 og frem til solnedgang. Ved inngangspartiet er det sol resten av dagen (ca. kl. 11.00 til 18.00).

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har en arealeffektiv planløsning.

1. etasje:
Entré/gang, bad/vaskerom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse.

Annet:
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.
Sportsbod.
Tilgang til felles utearealer og bryggeanlegg.

Standard
Dette er en bolig som bærer preg av å være nesten ny (2021), med moderne materialvalg og en gjennomført stil. Leiligheten oppleves som svært lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys.

Entré og gang:
Du ønskes velkommen inn i en lys entré med pent gulv og lyse vegger. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue og kjøkken:
Hjertet i leiligheten er den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Kjøkkenet har en moderne utførelse i en lekker gråtone som harmonerer perfekt med resten av interiøret. Her er det integrerte hvitevarer av god kvalitet fra blant annet Siemens, og godt med skapplass. Stuen er enkel å møblere med både sofa og en hyggelig spiseplass. Fra stuen har du direkte adkomst til den overbygde terrassen, som forlenger stuearealet betraktelig på sommerstid.

Terrasse:
På terrassen ligger alt til rette for å nyte sommerdagene! Den overbygde løsningen gjør at uteplassen oppleves lun og behagelig.

Bad:
Badet er delikat og moderne, helfliset med store, hvite fliser på veggene og mørke fliser på gulv. Rommet er utstyrt med dusjhjørne i glass, vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Soverommet er lunt og trivelig, med plass til dobbeltseng.

Parkering og oppbevaring:
I tillegg til gode oppbevaringsmuligheter i selve leiligheter, medfølger det en egen sportsbod for sykkel, ski og annet utstyr. Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjekjeller under bygget. Her er det installert elbillader.

Tekniske installasjoner:
Boligen er bygget etter moderne krav som sikrer god isolasjon og lavt energiforbruk. Det er også balansert ventilasjon for et optimalt inneklima.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Seksjonseier har garasjeplass i Sameiet Husøy Parkering 1 (gnr 159 bnr 499, seksjon 3483). Garasjeplass følger seksjonen ved salg med mindre annet er oppgitt.

I henhold til vedtektene for Parkeringssameiet besørges drift og vedlikehold av felles infrastruktur for elbillading av sameiet, mens ansvaret og kostnaden for etablering, utstyr, ladestasjon og strømforbruk ligger hos den enkelte seksjonseier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Arbeider, feil og mangler:
Selger har svart nei på samtlige kontrollspørsmål vedrørende utførte arbeider, kjente feil, mangler eller skader på boligen (herunder våtrom, tak, fasade, drenering, rør og offentlige/private forhold).

Elektrisk anlegg:
Selger oppgir at det ikke er utført arbeid på det elektriske anlegget i eiertiden, og kjenner heller ikke til tidligere arbeider. Det foreligger følgelig ingen opplysninger eller dokumentasjon om samsvarserklæring i egenerklæringen.

Bygningssakkyndig
Metiri 4 AS

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rapporten omhandler en leilighet i 1.etg. organisert i sameie, med opprinnelse fra 2021. Leiligheten ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2022. Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. Det er bod på 5 kvm og garasjeplass med elbil-lader i felles kjeller som følger leiligheten.

Det er registrert mindre hakk i kjøkkenbenkeplaten og baderomsdøren. Forholdene vurderes som kosmetiske og har et normalt utbedringsbehov. For øvrig fremstår leiligheten som vedlikeholdt, og det ble på befaringsdagen i hovedsak ikke registrert avvik av betydning. Det vises for øvrig til de respektive bygningsdelene med tilhørende Tilstandsgrad. Tilstandsgradene er fastsatt med utgangspunkt i bygningsdelenes forventede levetid og registrerte tilstand. Det er utført enkle målinger med fuktindikator og stikkprøver i trekonstruksjoner. Eier opplyser at det ikke er kjent sopp- eller råteskader eller angrep av skadedyr.

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med avhending av eiendommen og skal benyttes til dette.

Leilighet i 1.etg i flermannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål, med innfellingselementer i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående trekledning. Vinduene er trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass. Hovedytterdøren er malt og har glassfelt. Balkongdøren er utført i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass. Leiligheten har en terrasse på terreng utført i trekonstruksjon.

INNVENDIG
Innvendig er det parkett på gulvene. Veggene har malte plater og malte betongflater. Himlingen består av malte betongelementer. Innvendige dører er malte, glatte dører, hvorav én har glassfelt. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i betong.

VÅTROM
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagt, gulvet har fliser med elektriske varmekabler, og himlingen består av malte himlingsplater. Rommet har balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk via ventil i himlingen. Badet er utført som et prefabrikkert baderomskabin og er oppført etter teknisk forskrift (TEK17).

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i rustfritt stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilasjonen ivaretas av kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med vanninntak av plast, samt enkelte kobberrør. Stoppekran og rørskap er plassert på badet. Innvendige avløpsrør er utført i PP-plastrør. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat plassert i himlingen i entréen. Varmtvann leveres fra felles sentralvarmeanlegg. Oppvarming skjer med konvektorovn med vifte. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Leiligheten er utstyrt med røykvarslere, håndslokkeutstyr og sprinkleranlegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
Det er ingen registrerte TG3 i tilstandsrapporten datert 10.09.2026.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Det er ingen registrerte TGIU i tilstandsrapporten datert 10.09.2026.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Kjøleskap og ovn.
Følgende hvitevarer medfølger ikke: Vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer via konvektorovn med vifte koblet til felles varmesentral, samt elektriske varmekabler på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5.622 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 999,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr. 1.999,- herav:
Ventilasjon Blokk | 175,-
Felleskostnader Blokk | 1.382,-
Kabel-tv Blokk | 442,-

Under felleskostnader er også:
- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 11 305,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Standard renovasjon | 3 688,00 kr
Rabatt fellesløsning | -553,20 kr
Fastledd vann | 1 562,85 kr
Målt forbruk vann - Bolig | 682,43 kr
Forskudd vann - VM | 1 487,84 kr
Innbetalt forskudd vann - VM | -603,75 kr
Fastledd avløp | 2 807,15 kr
Målt forbruk avløp - Bolig | 1 038,47 kr
Forskudd avløp - VM | 2 114,25 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM | -918,73 kr
Sum | 11 305,31 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 837 082,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 348 329,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og bredbånd leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Husøy Havn C, orgnr. 928307891

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Husøy Havn C. Sameiets eiendom består av eiendommen gbnr. 159/535 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 3. november 2021.
Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. 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.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes areal (BRA). Alle deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiet Husøy Parkering I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922225613, og ligger i TØNSBERG kommune.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Husøy Parkering I har ingen ansatte.
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer 499 i Tønsberg kommune med bygningsmasse ("Eiendommen").
Sameiet ble opprettet ved tinglysing 29. august 2019 av godkjent søknad om sammenslåing av sameiene for gbnr. 159/499 og gbnr. 159/513.
Eiendommen ble etablert og bygget ut med det formål å fremskaffe parkeringsplasser og boder til bebyggelsen som ligger oppå Eiendommen, nærmede bestemt bebyggelse på eiendommer innenfor utbyggingsområdene i reguleringsplanen for Husøy Havn.

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

Det ble på et ekstraordinært årsmøte 18.10.2025 besluttet å slå sammen Sameiet Husøy Havn C og D fra 01.01.2026. Det utvidede selskapet vil beholde navnet Sameiet Husøy Havn C og vil da bestå av totalt 93 seksjoner.

Seksjonseiere har garasjeplass i s.3483 Sameiet Husøy Parkering 1, gnr 159 bnr 499. Garasjeplass følger seksjon ved salg, hvis ikke annet er oppgitt.
Administrasjonskostnander etter gjeldene prisliste.
Felleskostnader for garasjesameiet kommer i tillegg.
Kabel-tv / nett er inkludert i felleskostnadene. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 13% fra den 01.01.2025. Styret har vedtatt å øke ventilasjon til kr 150 (15,38% økning) fra den 01.01.2025. Styret har vedtatt å øke Tv-Bredbånd til kr 420 (21,04% økning) fra den 01.01.2025. Det ble på ekstraordinært årsmøte 18.10.2025 besluttet å slå sammen SE Husøy Havn C og D fra 01.01.2026. Det utvidede selskapet blir SE Husøu Havn C

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Rentekostnader: Kr 0,-

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån eller fellesgjeld er registrert på selskapet eller leiligheten.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 134,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
2025-regnskapet viste er overskudd på kroner 76 256. I året 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 320 651,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det kan praktiseres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 3765820

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 511 kvm (Eiertomt)
Tomten er pen og velholdt, med ryddige og rene utearealer. Eiendommen er hyggelig beplantet og har koselige, gruslagte stier som binder byggene naturlig sammen. På tomten finnes både lekeplass og grønne fellesområder som gir gode rekreasjonsmuligheter. Tomten strekker seg helt ned til vannet og byr på svært gode bade- og båtmuligheter i naturskjønne omgivelser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Tønsberg kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Husøy Havn er et særdeles attraktivt og maritimt område med beliggenhet helt ned mot vannet. Området byr på idylliske omgivelser og en helt spesiell atmosfære, spesielt i sommerhalvåret, når sjøen blir et naturlig samlingspunkt for bading, båtliv, kajakk og rekreasjon. Her finnes gode badeplasser og flotte muligheter for båthold, med enkel tilgang til skjærgården.

Øya har et aktivt og trivelig nærmiljø med tilbud for både store og små. På Husøy finner du blant annet en egen, liten golfbane samt Husøy Arena med to flotte fotballbaner, som legger til rette for et aktivt fritidsliv. Det er også fine grøntområder og lekeplasser i området.

Husøy byr på korte avstander til det meste man trenger i hverdagen. Det er nærhet til dagligvarebutikk, byggevarehandel, skole og barnehage, noe som gjør området godt egnet for barnefamilier. I tillegg finnes det flotte turmuligheter langs vannet og i nærområdet, med sammenhengende stier i vakre og rolige omgivelser året rundt.

Området kombinerer på en utmerket måte det beste av kystliv og hverdagskomfort, og gir en trygg, rolig og samtidig aktiv ramme rundt hverdagen.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet på Husøy er godt, med bussholdeplass i nærheten av boligen. Linje 113 kjører ofte inn mot Tønsberg rutebilstasjon. Fra Tønsberg stasjon er det hyppige togavganger mot Oslo, med en reisetid på ca. 1 time og 15 minutter. Med bil tar det ca. 10-12 minutter til Tønsberg sentrum.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Husøy skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.01.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger ol. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privat vei til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende regulering:
3905 20090014 | Husøy havn (22.5.2013) | Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | 3762.28m2
3905 20090014 | Husøy havn (22.5.2013) | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 649.75m2
3905 20090014 | Husøy havn (22.5.2013) | Gatetun | 34.87m2
3905 20090014 | Husøy havn (22.5.2013) | Park | 63.5m2
3905 20090014 | Husøy havn (22.5.2013) | Ras- og skredfare | 2350.76m2

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Annen fare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 4368.36m2
Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 649.76m2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 3826.04m2
Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 4511.01m2
Strandlinje sjø | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
Veg - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 34.8m2

Relaterte planer:
05130 | Industriområde ved Husøysund (22.8.2019)

Informasjon om ras- og skredfare (H310):
Eiendommen ligger i en hensynssone for ras- og skredfare. Dette betyr at eventuelle nye byggetiltak på tomten krever profesjonell utredning og dokumentasjon av grunnforholdene før tillatelse gis. For dagens bruk av boligen har dette ingen praktisk betydning.

Informasjon om annen fare (H390):
Sonene viser områder der grunnforurensning er påvist eller det er kjent mistanke om grunnforurensning. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak uten at grunnforurensningen er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak utført.

Informasjon om strandlinje:
Dette innebærer at eiendommen ligger innenfor strandsonen/100-metersbeltet, hvor det gjelder et generelt byggeforbud og strenge føringer for tiltak mellom byggegrensen og sjøen. Eventuelle fremtidige byggetiltak, terrenginngrep eller endringer må avklares mot kommuneplanens bestemmelser for strandsonen.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 159, bnr. 535, snr. 3 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:

Disse heftelsene ble opprinnelig tinglyst på Gnr. 159, Bnr. 535, og fulgte med da Gnr. 159, Bnr. 535, Snr. 3 ble skilt ut fra denne eiendommen.

1997/9499-1/91 16.07.1997 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 159 BNR: 535
Meglers kommentar:
Dokumentet gjelder en grensegangssak behandlet av Vestfold jordskifterett vedrørende grenseforløp i området. Slik vi tolker dokumentet, fastsetter rettsavgjørelsen de juridiske eiendomsgrensene for hovedeiendommen.

2018/546272-1/200 15.03.2018 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: LEDE AS
ORG.NR: 979 422 679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 159 BNR: 535
Meglers kommentar:
Slik vi tolker avtalen, har nettselskapet Lede AS en stedsevarig rett til å ha, drive, vedlikeholde og fornye et høyspennings kabelanlegg over eiendommen.

2020/3042462-2/200 17.09.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om månedlig avgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 159 BNR: 535 FNR: 0 SNR: 78
Meglers kommentar:
Slik vi tolker erklæringen, regulerer den adkomstrett over fellesarealer samt en plikt for beboere i angitt planområde til å betale en månedlig andel av drift og vedlikeholdskostnader (kr 100 per boenhet, indeksreguleres). For interessenter betyr dette en rett til gangadkomst, mot en tilhørende løpende økonomisk forpliktelse til fellesarealets drift.

2021/1602052-2/200 21.12.2021 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 159 BNR: 499 FNR: 0 SNR: 162 TIL 205
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar:
Slik vi tolker dokumentet, gir dette rettighetshaverne rett til adkomst over eiendommens fellesarealer.

2021/1602052-3/200 21.12.2021 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 159 BNR: 499 FNR: 0 SNR: 162 TIL 205
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 159 BNR: 535 SNR: 78
Meglers kommentar:
Slik vi tolker dokumentet, er dette en parallell tinglysing av adkomstretten for de angitte seksjonene på gnr. 159, bnr. 499. Betydningen for interessenter er at arealene må holdes tilgjengelige for denne adkomsten.

Eiendommens grunndata:

2021/1379926-1/200 03.11.2021 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/3192

2024/420740-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3803 GNR: 159 BNR: 535 FNR: 0 SNR: 3

2025/1451663-1/200 27.11.2025 SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER
Endret fra: KNR: 3803 GNR: 159 BNR: 535 FNR: 0 SNR: 3 SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/7311

Eiendommens rettigheter:

Det er ingen registrerte rettigheter pr. 07.08.2026.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen

Gnr. 159, Bnr. 535 («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere forklaring av tinglysningene.

MERK: Alle tinglysninger er innhentet av megler, og kan fås tilsendt ved henvendelse.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 114 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2026

Ansvarlig megler
Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG

Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

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 AS

Rapportansvarlig

Einar Lund

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

Tilstandsrapport

Leilighet i 1.etg i flermannsbolig
Strandveien 25A , 3132 HUSØYSUND
TØNSBERG kommune
gnr. 159, bnr. 535, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1046 **Eiendomsverdi ref nr:** KJ2346

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Strandveien 25A , 3132 HUSØYSUND
Gnr 159 - Bnr 535
3905 TØNSBERG

Metiri 4 AS
Rønningveien 1
3153 TOLVSRØD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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).

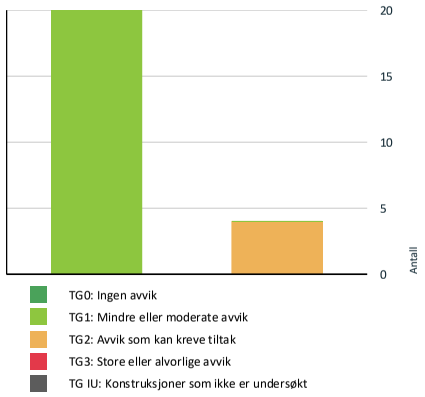
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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.

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 undersøkelsesnivået 1, som er laveste nivå, ble det under befaringen ikke avdekket tilstander som krever strakstiltak ut over normal periodisk vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1.etg i flermannsbolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 1 .etg. organisert i sameie, med opprinnelse fra 2021. Leiligheten ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2022. Bygget er oppført i betong, stål og tre over grunnmur i betong. Det er bod på 5m² og garasjeplass med elbil-lader i felles kjeller som følger leiligheten.

Det er registrert mindre hakk i kjøkkenbenkeplaten og baderomsdøren. Forholdene vurderes som kosmetiske og har et normalt utbedringsbehov. For øvrig fremstår leiligheten som vedlikeholdt, og det ble på befaringsdagen i hovedsak ikke registrert avvik av betydning. Det vises for øvrig til de respektive bygningsdelene med tilhørende Tilstandsgrad. Tilstandsgradene er fastsatt med utgangspunkt i bygningsdelenes forventede levetid og registrerte tilstand. Det er utført enkle målinger med fuktindikator og stikkprøver i trekonstruksjoner. Eier opplyser at det ikke er kjent sopp- eller råteskader eller angrep av skadedyr. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med avhending av eiendommen og skal benyttes til dette.

Leilighet i 1.etg i flermannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål, med innfellingselementer i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående trekledning. Vinduene er trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass. Hovedytterdøren er malt og har glassfelt. Balkongdøren er utført i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass. Leiligheten har en terrasse på terreng utført i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det parkett på gulvene. Veggene har malte plater og malte betongflater. Himlingen består av malte betongelementer. Innvendige dører er malte, glatte dører, hvorav én har glassfelt. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i betong.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagt, gulvet har fliser med elektriske varmekabler, og himlingen består av malte himlingsplater. Rommet har balansert ventilasjon med tilluft og avtrekk via ventil i himlingen. Badet er utført som et prefabrikkert baderomskabin og er oppført etter teknisk forskrift (TEK17).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i rustfritt stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilasjonen ivaretas av kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med vanninntak av plast, samt enkelte kobberrør. Stoppekran og rørskap er plassert på badet. Innvendige avløpsrør er utført i PP-plastrør. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat plassert i himlingen i entréen. Varmtvann leveres fra felles sentralvarmeanlegg. Oppvarming skjer med konvektorovn med vifte. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Leiligheten er utstyrt med røykvarslere, håndslokkeutstyr og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 1.etg i flermannsbolig

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

Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 10.11.2020.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører, hvor én av dørene har glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av de innvendige dørene har en del slitasje. Det er observert hakk og merker i noen av dørene, spesielt på døren til bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller utskifting av dører med skader bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.
Konsekvensen av ikke å utbedre er redusert levetid og estetisk forringelse.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert eller opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er fremvist i form av FDV-dokumentasjon, produktdokumentasjon, samsvarserklæring (elektrisk arbeid) og samsvarserklæring/erklæring for rørleggerarbeid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malte himlingsplater på innvendig tak.

Strandveien 25A , 3132 HUSØYSUND
Gnr 159 - Bnr 535
3905 TØNSBERG

Metiri 4 AS
Rønningveien 1
3153 TOLVSRØD
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1.ETG I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget er oppført i betong og stål, med innfellingselementer med bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med stående trekledning.

På veggkonstruksjoner som ligger med nærhet til leiligheten, er det på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er trevinduer, utvendig beslått med aluminium, og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en malt hovedytterdør med glassfelt, samt en malt balkongdør i treverk. Balkongdøren er utvendig beslått med aluminium og har 3-lags glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng i tre som ligger inntil boligen.





TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater og malte betongvegger. I himlingen er det malte betongelementer.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert i taket i entréen. Ventilasjonsanlegget er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Det opplyses at ventilasjonsanlegget ikke bør slås av, for å hindre problemer med fukt og kondens. Filterbytte og service må utføres ved behov og i samsvar med krav fra leverandør.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er usikkert når filter sist ble byttet og når service sist ble utført på ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres filterbytte og service på ventilasjonsanlegget i henhold til leverandørens anbefalinger.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert luftkvalitet, dårligere ventilasjonseffekt og økt risiko for fukt- og kondensproblemer i boligen.

TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

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

TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

Beskrivelse

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



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 automatsikringer, plassert i entré. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Anlegget ble installert i 2021.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og brannslukker i leiligheten. Det er også sprinkleranlegg i taket.

Strandveien 25A , 3132 HUSØYSUND
Gnr 159 - Bnr 535
3905 TØNSBERG

Metiri 4 AS
Rønningveien 1
3153 TOLVSRØD
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 37 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin som skjult vanntett sjikt, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 27 mm.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med ventil i taket. Det er korrekt tilluft i døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

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 fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et komplett og ferdig bad.

Ved bruk av fuktindikator på vegger på badet og på vegger mot tilstøtende rom er det ikke indikert fukt av betydning.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er observert hakk i benkeplaten ved oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

• Hakket i benkeplaten bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktopptak og oppsvelling i området rundt oppvaskkummen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i rørskap. Det er rør-i-rør-system, samt noe kobberrør i bygget. Rørskapet for rør-i-rør-systemet er plassert på badet. Vannrørene er besiktiget i rørskapet.

Arealer

Leilighet i 1.etg i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	45			45	18
Kjeller		5		5	
SUM	**45**	**5**			**18**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 10.11.2020.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Einar Lund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	535		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandveien 25A

Hjemmelshaver
Stoa Jamal Aleksander

Strandveien 25A , 3132 HUSØYSUND
Gnr 159 - Bnr 535
3905 TØNSBERG

Metiri 4 AS
Rønningveien 1
3153 TOLVSRØD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

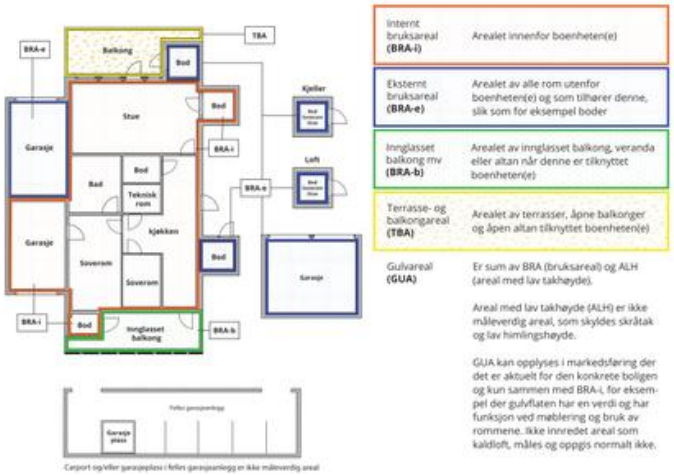
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannmessige forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	10.11.2020		Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest	09.01.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
25-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strandveien 25A, 3132 HUSØYSUND

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Jamal Aleksander Stoa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3976989
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jamal Aleksander Stoa	9578-5999-4-3959288	2026-09-02 12:44:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn
Jamal Aleksander Stoa

Dato
2026-09-02

Identifikasjon
Jamal Aleksander Stoa

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0142/26

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Strandveien 25A
Postnr	3132
Sted	Husøysund
Leilighetsnr.	
Gnr.	159
Bnr.	535
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1342408
Dato	15.12.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/THNE

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	99,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 134,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Mæland Solheim, e-post: husoy-havn-c@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Trond Larsen
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: trond.larsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0142/26 . Vår ref.: 2182-1-03 Dato: 07.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Husøy Havn C
Organisasjonsnr:	928307891
Seksjonseier:	Stoa, Jamal Aleksander
Medeier:	
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Strandveien 25a, 3132 HUSØYSUND
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	159
Bnr.	535

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3976989.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3765820.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjonseiere har garasjeplass i s.3483 Sameiet Husøy Parkering 1, gnr 159 bnr 499. Garasjeplass følger seksjon ved salg, hvis ikke annet er oppgitt. Administrasjonskostnander etter gjeldene prisliste. Felleskostnader for garasjesameiet kommer i tillegg. Kabel-tv / nett er inkludert i felleskostnadene. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 13% fra den 01.01.2025. Styret har vedtatt å øke ventilasjon til kr 150 (15,38% økning) fra den 01.01.2025. Styret har vedtatt å øke Tv-Bredbånd til kr 420 (21,04% økning) fra den 01.01.2025. Det ble på ekstraordinært årsmøte 18.10.2025 besluttet å slå sammen SE Husøy Havn C og D fra 01.01.2026. Det utvidede selskapet blir SE Husøu Havn C

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 999,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Ventilasjon Blokk	175,00	
Felleskostnader Blokk	1 382,00	
Kabel-tv Blokk	442,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2182
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.

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HUSØY HAVN C

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,-

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. 286.140.

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)

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.

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:

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

- Lilly Anne Eriksen

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

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.

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.

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/

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		

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 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.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: SODJ2-IOF5D-4ID26-BA1KN-6Y6ZT-KPAZ2

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.

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 prorataansvar 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.

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.

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
2026-03-02 11:10:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5ODJ2-IOF5D-4ID2E-BA1KN-6Y0ZT-KPAZ2

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. 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 beviser 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 Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/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/

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		

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**

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.

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: 8NYWN-H8VKA-ZUFFZ-G13W2-AEQB3-LGY2Y

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. 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 beviser 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 Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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: 8NYWN-H8VKA-ZUFFZ-G13W2-AEQB3-LGY2Y

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.

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
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 82.903,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og Vedlikehold
Det er budsjettert med kr. 266.501 for Drift og Vedlikehold. Av dette er ca 65% budsjettert til rengjøring og oppsug av smeltevann.

I 2024 er det avsatt kr. 50.000 til behandling av gulv/vegger mot skader fra smeltevann.

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

Energikostnader
Sameiet betalte i 2023 kr. 40 pr. plass pr. måned til respektive boligsameier for lys/varme/ventilasjon. Dette ble redusert til kr. 30 pr. plass pr. måned pga. lavere elkostander.

Parkeringssameiet vil dekke elkostnadene for varmekablene som ble montert i nedkjørselen foran porten (egen måler ble installert). Et budsjettanslag for disse kostnadene var kr. 18.000 mens de virkelige kostnadene ble ca. kr. 25.000)

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering og utvidelse av bygningsmassen. Det ble budsjettert med kr. 56.000 mens virkelige kostnader har vist seg å bli på kr. 75.772.

Diverse kostnader
I budsjettet er det avsatt kr. 81.000 til utvidelse av fellesdeler for elbillade-anlegget.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnadene for 2024.

Felleskostnadene ble økt fra kr. 225 pr. plass pr. måned i 2023 til kr. 240 pr. plass pr. måned.

ÅRSRAPPORT FOR 2023
Sameiet Husøy Parkering

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf Sverre Marthinusen	Strandveien 35B
Styremedlem	Tommy Fanebust	Hesbyveien 18 A
Styremedlem	Odd Ivar Larsen	Strandveien 31D
Styremedlem	Geir Thoresen [1]	Sørkedalsveien 198 E

Generelle opplysninger om Sameiet Husøy Parkering
Sameiet Husøy Parkering er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922225613, og ligger i TØNSBERG kommune.

Sameiet Husøy Parkering har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er N.N. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid
Det har blitt avholdt 2 styremøter.

I tillegg har det blitt avholdt møter for formell overlevering av siste byggetrinn (under H9 og H10). Siste del av garasjen ble formelt overlevert ved befaring 17. november 2023.

Garasjens WiFi nett ble utvidet til også å dekke området under H9 og H10. Elbilladerne under H7 … H10 benytter garasjens WiFi nett for kommunikasjon og det har vært utfordringer med stabil drift av disse. Styret har derfor vært engasjert i optimalisering av WiFi nettet. Bl.a. ble det installert et par ekstra aksesspunkter.

Det ble reklamert på flere steder hvor vann trengte inn gjennom veggene, på steder veggmalingen flasset av og på at malingen for oppmerking av parkeringsplassene i delen under Hus 4 og Hus 5 ikke festet til gulvet. Alle disse manglene ble utbedret som reklamasjon.

I nedkjørselen ned mot garasjeporten fikk vi installert tinekabler før Skanska la på nytt lag med asfalt.

Vi hadde flere tilfeller av tyveri hvor tyvene fikk adgang via garasjeporten. Sameiet fikk derfor installert to videokameraer (ett ute og ett inne ved kajakkstativet), samt utvendig skilt [2].

Fremtidige planer:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

[1] Geir Thoresen gikk ut av styret 31.12.2023
[2] Opptaksfunksjon fra videokameraene er ikke installert

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FUYUE-Z3C8Z-AWFGI-EH5BV-JMGS8-8SEGI

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HUSØY PARKERING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HUSØY PARKERING.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: FUYUE-Z3C8Z-AWFGI-EH5BV-JMGS8-8SEGI

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	532 606	466 905	562 000	695 520
Andre inntekter	3	3 815	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		536 421	466 940	562 000	695 520
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 345	-8 460	-9 870
Styrehonorar	5	-60 000	-45 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-15 789	-6 131	-5 906	-6 190
Forretningsførerhonorar		-29 460	-28 325	-29 741	-41 250
Konsulenthonorar		0	-3 535	0	0
Drift og vedlikehold	7	-320 504	-206 558	-296 195	-266 501
Forsikringer		-43 401	-36 426	-44 625	-56 000
Energi/fyring		0	-74 880	-102 720	-105 840
Andre driftskostnader	8	-40 908	-15 458	0	-89 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-518 522	-422 658	-547 647	-644 901
DRIFTSRESULTAT		17 899	44 282	14 353	50 619
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	421	189	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		421	189	0	0
ÅRSRESULTAT		18 320	44 472	14 353	50 619
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		18 320	44 472		

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."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-11 16:33:27 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FUYUE-Z3C8Z-AWFGI-EH5BV-JMGS8-8SEGI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

Garasjeleie	532 606
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**532 606**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	65
Portåpner	3 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 815**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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.

Sameiet Husøy Parkering

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 331	4 105
Forskuddsbetalte kostnader		3 897	0
Andre kortsiktige fordringer	10	15 625	0
Driftskonto OBOS-banken		92 369	67 856
SUM OMLØPSMIDLER		**124 222**	**71 961**
SUM EIENDELER		**124 222**	**71 961**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		82 903	64 583
SUM EGENKAPITAL		**82 903**	**64 583**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 183	6 453
Leverandørgjeld		29 136	925
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 319**	**7 378**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**124 222**	**71 961**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __.__.2024
Styret i Sameiet Husøy Parkering

Rolf Sverre Marthinusen /s/ Tommy Fanebust /s/ Odd Ivar Larsen /s/

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 789.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-68 182
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 160
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-244 162
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-320 504**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-19 383
Vakthold	-4 676
Andre fremmede tjenester	-11 940
Andre kontorkostnader	-920
Bank- og kortgebyr	-3 989
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-40 908**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	371
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
SUM FINANSINNTEKTER	**421**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forsikringsoppgjør	15 625
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 625**

4 UTLEIE OG OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY PARKERING

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

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

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

1.2 Sameiet ble opprettet ved tinglysing 3. mars 2023 av godkjent søknad om sammenslåing av sameiene for gbnr. 159/499 og gbnr. 159/536 i Tønsberg. Sameiet for gbnr. 159/499 er tidligere slått sammen med sameiet for gbnr. 159/513 (tinglyst 29. august 2019) og sameiet for gbnr. 159/534 (tinglyst 14.06.2022).

1.3 Eiendommen ble etablert og bygget ut med det formål å fremskaffe parkeringsplasser og boder til bebyggelsen som ligger over Eiendommen, nærmere bestemt bebyggelse på eiendommer innenfor utbyggingsområdene i reguleringsplanen for Husøy Havn.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

2.2 Sameiet består av 251 næringsseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Seksjonene 226-229 har dessuten hver sin tilleggsdel, som er boder. Hver bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen.

2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt slik at hver seksjon har lik sameiebrøk.

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

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

3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

3.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av 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.

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

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

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

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

7 LOVBESTEMT PANTERETT

7.1 De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning 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 førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

11 LEDELSE AV ÅRSMØTET, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

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

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

11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas 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 oppløsning eller vedtak som på andre måter innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

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

12 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MED MER

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

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

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

15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

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

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

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

16 MISLIGHOLD

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

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

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

17 FRAVIKELSE

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

18 MINDRETALLSVERN

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

19 FORRETNINGSFØRER

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

20 REVISJON OG REGNSKAP

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

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 seksjonseieren har ervervet bruksrett til. Den eierposisjon og de rettigheter i Parkeringssameiet som er knyttet til Sameiet eller boligseksjonene, forvaltes av Sameiets styre. Innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og boder blant seksjonseierne fastsettes av styret, 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,

Penneo Dokumentnøkkel: 1UBOE-SL7N3-QGPIO-EWA1G-OMP2C-3JXCG

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1UBOE-SL7N3-QGPIO-EWA1G-OMP2C-3JXCG

kan kreve at den parkeringsplassen det byttes med, har tilsvarende standard som HC-plassen, herunder eventuell lader til elbil.

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 Bytteplikt 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 eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

5.8 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger mm. Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører

Penneo Dokumentnøkkel: 1UBOE-SL7N3-QGPIO-EWA1G-OMP2C-3JXCG

(herunder dører inn til bruksenhetene fra terrasse og fellesareal) er sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.

5.9 Sameiets ansvar for drift og vedlikehold av fellesanlegg omfatter også tekniske installasjoner beliggende 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 som har felles energimåler. Kostnader i henhold til dette punkt 5.9 utgjør felleskostnader som fordeles som regulert i punkt 6.6.

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1UBOE-SL7N3-QGPIO-EWA1G-OMP2C-3JXCG

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1UBOE-SL7N3-QGPIO-EWA1G-OMP2C-3JXCG

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1UBOE-SL7N3-QGPIO-EWA1G-OMP2C-3JXCG

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1UBOE-SL7N3-QGPIO-EWA1G-OMP2C-3JXCG

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1UBOE-SL7N3-QGPIO-EWA1G-OMP2C-3JXCG

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 reseksjonering, 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1UBOE-SL7N3-QGPIO-EWA1G-OMP2C-3JXCG

Utskriftsdato: 07.08.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	159	**Bruksnr.**	535	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Strandveien 25A, 3132 HUSØYSUND								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-276,60 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	781,42 kr
Målt forbruk vann - Bolig	15%	33.91 m^3	20.13	1/1	0 %	682,43 kr	682,39 kr
Forskudd vann - VM	15%	67 m^3	22.21	1/1	0 %	1 487,84 kr	743,91 kr
Innbetalt forskudd vann - VM	15%	-30 m^3	20.13	1/1	0 %	-603,75 kr	-603,75 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	1 403,57 kr
Målt forbruk avløp - Bolig	15%	33.91 m^3	30.62	1/1	0 %	1 038,47 kr	1 038,40 kr
Forskudd avløp - VM	15%	67 m^3	31.56	1/1	0 %	2 114,25 kr	1 057,13 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM	15%	-30 m^3	30.62	1/1	0 %	-918,73 kr	-918,73 kr
					Sum	**11 305,31 kr**	**5 751,74 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Diverse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Trase	Flaggstang	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Annet gjerde	Kai- og bryggekant
MurFrittstående	Loddrett mur	Hekk
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Sti	Avfallsbeholder	Flytebrygge
Kai og brygge	Trapp	Svømmebasseng
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg	Veg
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Toppunkt
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass
Havflate	Bebygd område	Skog
Annet		

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Strandveien 25A 3132 HUSØYSUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1500



Utskriftsdato: 07.08.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	159	**Bruksnr.**	535	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Strandveien 25A, 3132 HUSØYSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
07962894	3255	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	68

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

§ 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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HUSØY HAVN.
PlanID 0704 20090014.

§ 1
PLANENS HENSIKT

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

Området tillates bygd ut med inntil 204 boenheter.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

Overflatevann skal ledes til sjøen.

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

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG - fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

For 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 uteoppholdsarealene må tilfredsstille SFT sine reviderte normverdier for alle stoffer.

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

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

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

§ 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.

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.

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

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

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

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

§ 7
GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

§ 8
HENSYNSSONER

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

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).

Tegnforklaring

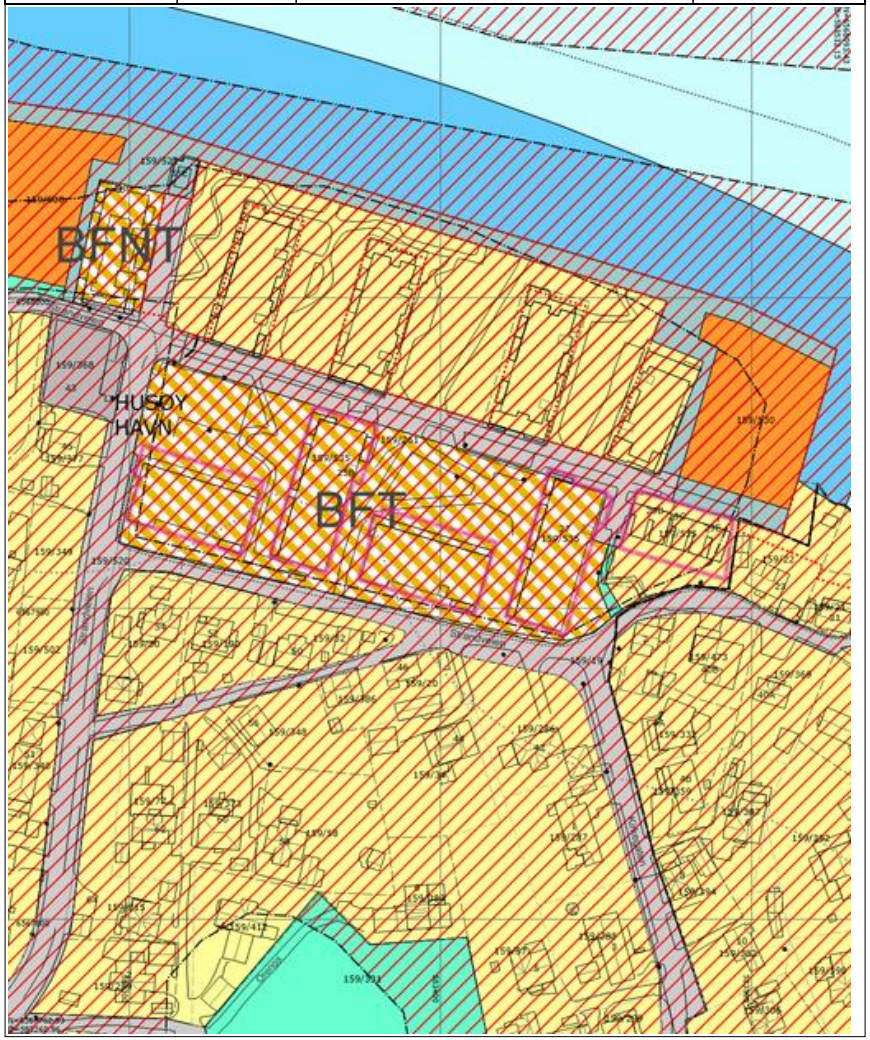
- Strandlinje sjø
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Farled - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Havn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

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Strandveien 25A 3132 HUSØYSUND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

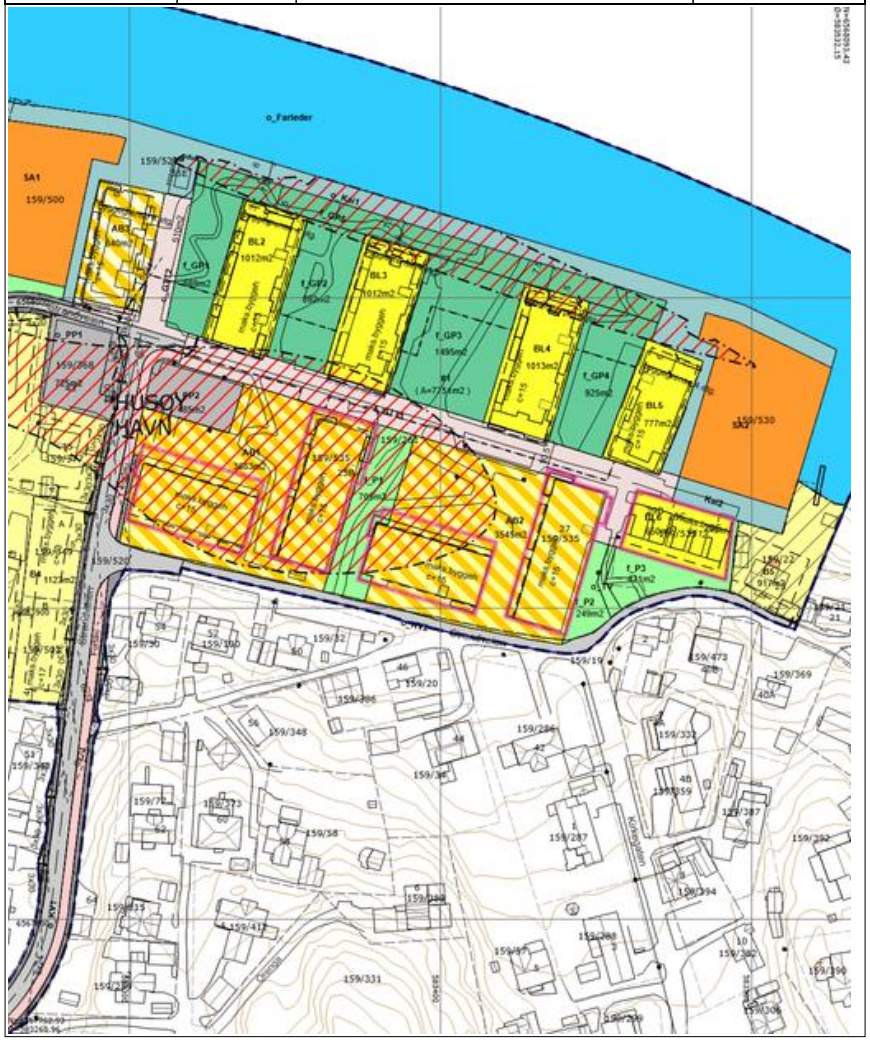
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
Matrikkelnummer.	Diverse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpAngittHensynGrense	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
Avkjørsel	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje	Bestemmelsesområde	Bevaring kulturmiljø
Ras- og skredfare	Frisikt	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Boligbebyggelse, blokker	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	Gårdsplass
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål	Kjøreveg
Fortau	Gatetun	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Kai	Parkeringsplasser	Turveg
Friområde	Park	Farleder
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Toppunkt
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 535	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Strandveien 25A 3132 HUSØYSUND			
Annen info:	Husøy havn			

Målestokk 1:1500



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**159**	**535**	**0**	**3**	Strandveien 25A, 3132 HUSØYSUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Annen fare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4368.36m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	649.76m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	3826.04m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4511.01m^2
Strandlinje sjø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	34.8m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	3762.28m^2
	3905 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	649.75m^2
	3905 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Gatetun	34.87m^2
	3905 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Park	63.5m^2
	3905 20090014	Husøy havn (22.5.2013)	Ras- og skredfare	2350.76m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
05130	Industriområde ved Husøysund (22.8.2019)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DPB 367/22	IG8 – 10.03.2022
DPB 859/22	IG9 – 10.06.2022
DPB 1701/22	Midlertidig br.till. Hus 8 – Strandvn. 25 B – 24.11.2022
DPB 1083/23	Midlertidig br.till. Hus 9 – Strandvn. 25 C – 18.08.2023
DPB 041/24	Ferdigattest – Hele tiltaket – 09.01.2024

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	09.01.2024	Per Olaf Skar *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon: 941 75 625

JplD: 24/2422

Vedtaksdato	**Vedtaksnummer**
09.01.2024	041/24

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Strandveien 25A, 25B og 25C - Husøy Havn - byggetrinn 3 - 159/261, 159/535,159/537 og 159/499 - hus 7, 8 og 9 - 3 boligblokker med tilhørende anlegg - ferdigattest

Søker			
Spir Arkitekter AS	Postboks 18	3119	TØNSBERG

Tiltakshaver			
Husøy Havn AS	Postboks 4538 Nydalen	0404	OSLO

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Gårdsnr.	**Bruksnr.**
159	261
159	535
159	537
159	499

Bygningsnummer:
300805720 – Boligblokk – Strandveien 25 A – GBnr 159/535
300805983 – Boligblokk – Strandveien 25 B – GBnr 159/535
300806785 – Boligblokk – Strandveien 25 C – GBnr 159/537
301057242 – Parkeringshus i anleggseiendom – GBnr 159/499

Bygningstype: 3 boligblokker med tilhørende anlegg

Tiltakstype: Nybygg

Arkivsaksnummer: 20/14851

Vedtaksnummer:

UPB 556/20	Rammetillatelse – 30.04.2020
DPB 903/20	IG1 – 03.07.2020
DPB 1342/20	IG2 – 15.10.2020
DPB 1348/20	Dispensasjon - plassering trafokiosk – 16.10.2020
DPB 1427/20	IG3 – 02.11.2020
DPB 178/21	IG4 – 29.01.2021
DPB 655/21	IG5 – 27.04.2021
DPB 1107/21	IG6 – 09.08.2021
DPB 1523/21	IG7 – 04.11.2021
DPB 1786/21	Midlertidig br.till. Hus 7 – Strandvn. 25A – 16.12.21

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**159**	**535**	**0**	**3**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 963,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567934,99 Øst: 583321,20

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567952,56	583304,51	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			40,27	Ikke hjelpelinje		13	
2	6567940,94	583343,07	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			24,57	Ikke hjelpelinje		13	
3	6567917,42	583335,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			38,44	Ikke hjelpelinje		13	
4	6567928,51	583299,17	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			14,26	Ikke hjelpelinje		13	
5	6567942,17	583303,28	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			1,82	Ikke hjelpelinje		13	
6	6567942,70	583301,54	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			10,30	Ikke hjelpelinje		13	



Areal og koordinater

Areal: 987,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567938,03 Øst: 583361,19

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567964,61	583359,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			21,33	Ikke hjelpelinje		13	
2	6567958,55	583379,70	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			19,22	Ikke hjelpelinje		13	
3	6567940,12	583374,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			2,51	Ikke hjelpelinje		13	
4	6567940,83	583371,84	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			30,64	Ikke hjelpelinje		13	
5	6567911,45	583363,14	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			18,84	Ikke hjelpelinje		13	
6	6567916,80	583345,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	13	
			49,87	Ikke hjelpelinje		13	



Areal og koordinater

Areal: 650,20 Arealmerknad:

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

Ytre avgrensning

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



Areal og koordinater

Areal: 969,30 Arealmerknad:

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

Ytre avgrensning

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



Areal og koordinater

Areal: 941,20 Arealmerknad:

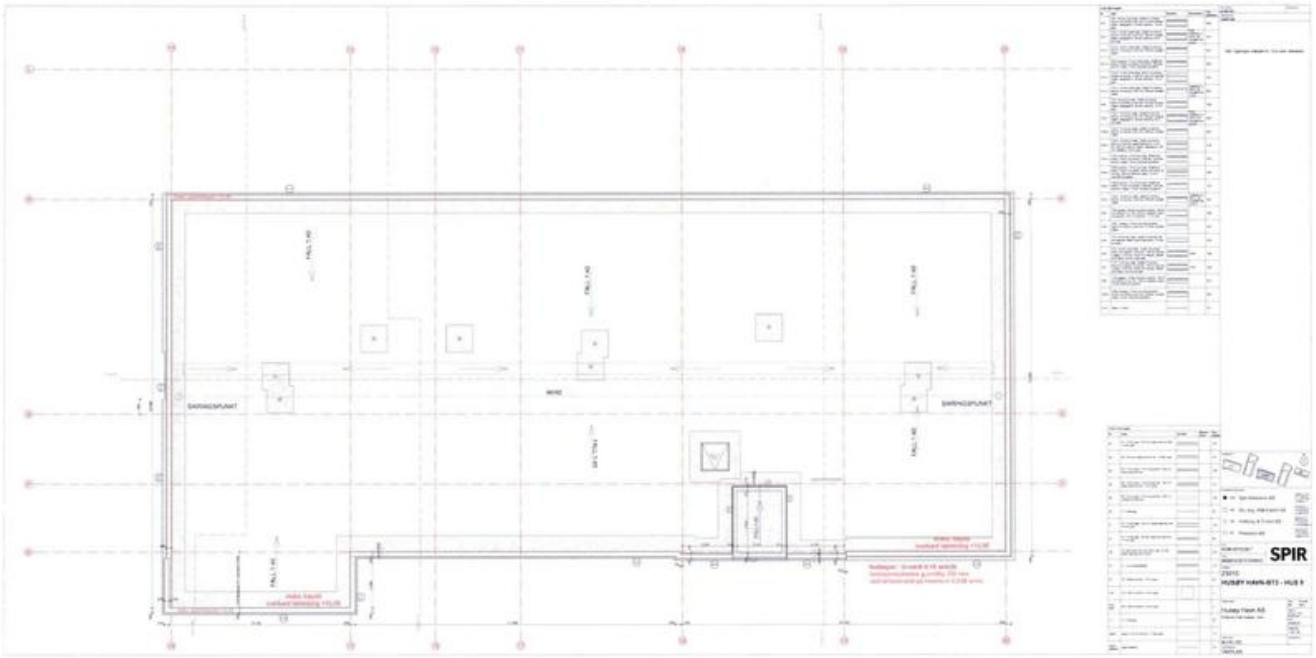
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567914,35 Øst: 583395,45

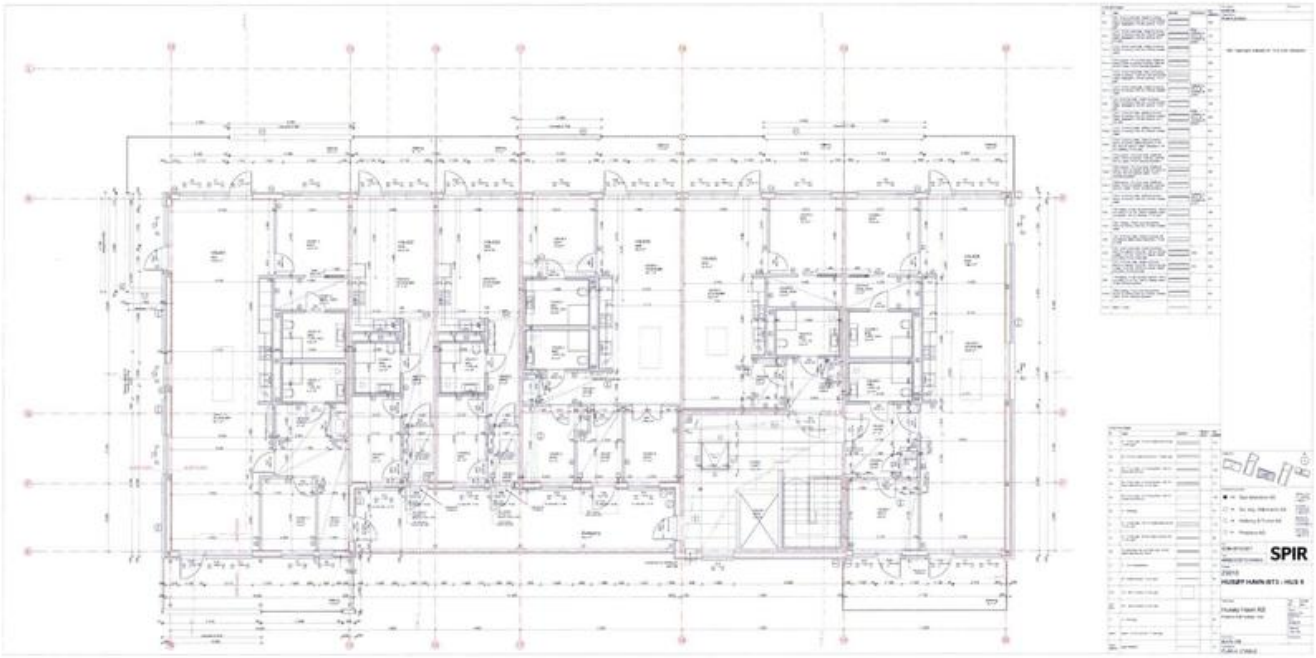
Ytre avgrensning

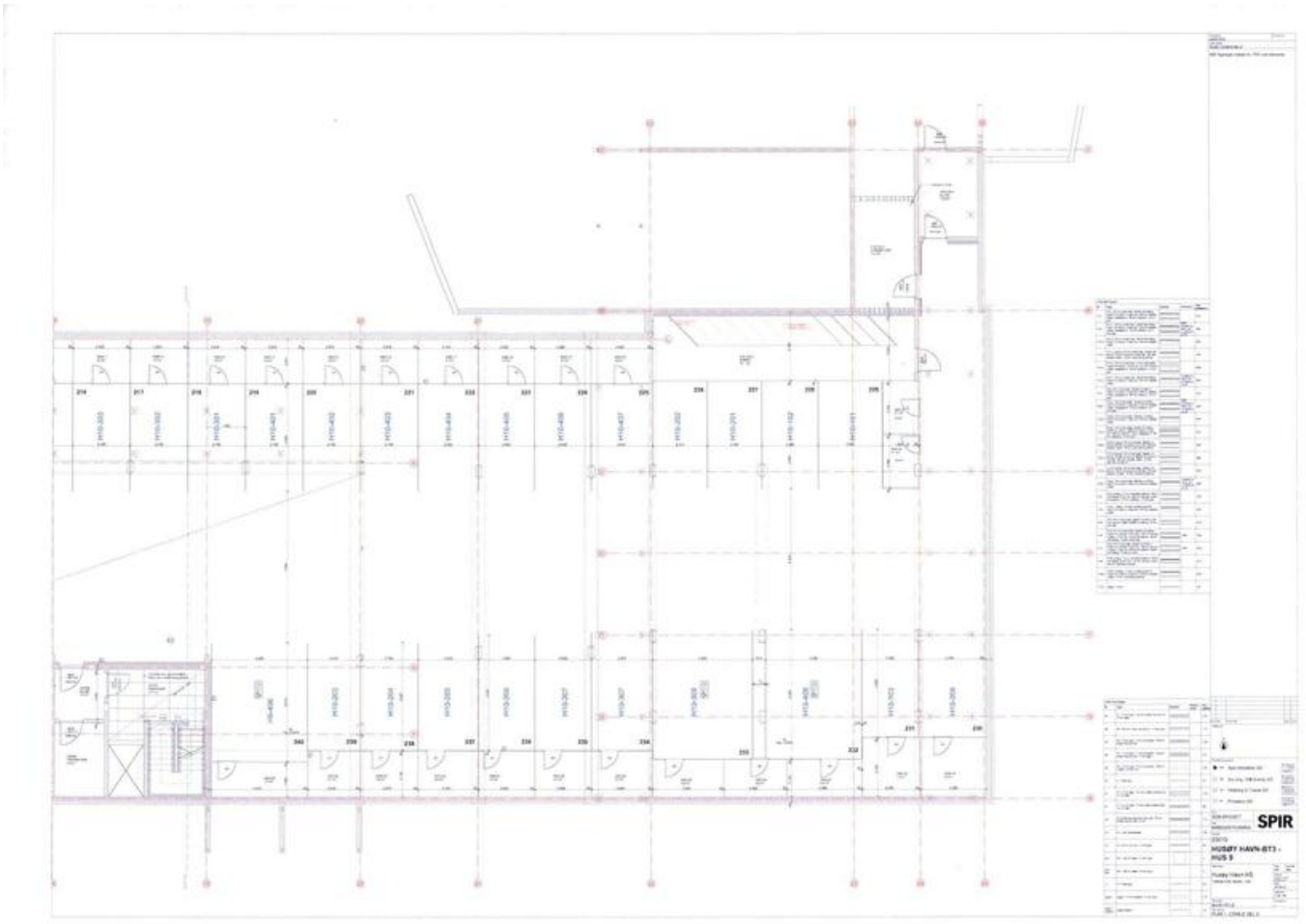
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567932,12	583381,49	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			37,95	Ikke hjelpelinje		13	
2	6567921,20	583417,83	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	13	
			24,04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

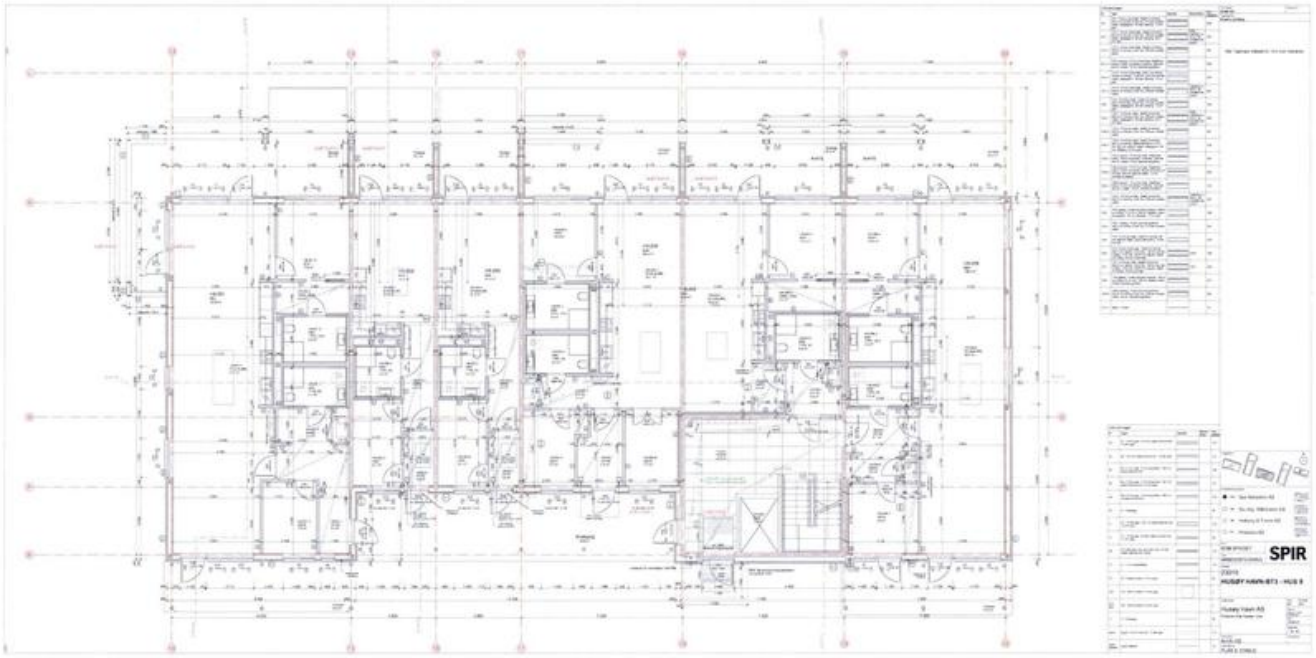

FASADE NORD-ØST
1:100
FASADE NORD-VEST
1:100
Spir Arkitekter AS
Siv. Ing. Will Arentz AS
Holberg & Tveter AS
Prolekno AS
SOM BYGGET
ARBEIDSTEGNING
SPIR
23010
HUSØY HAVN-BT3 - HUS 9
Husøy Havn AS
A-H9-250
FASADE NORD-ØST OG NORD-VEST

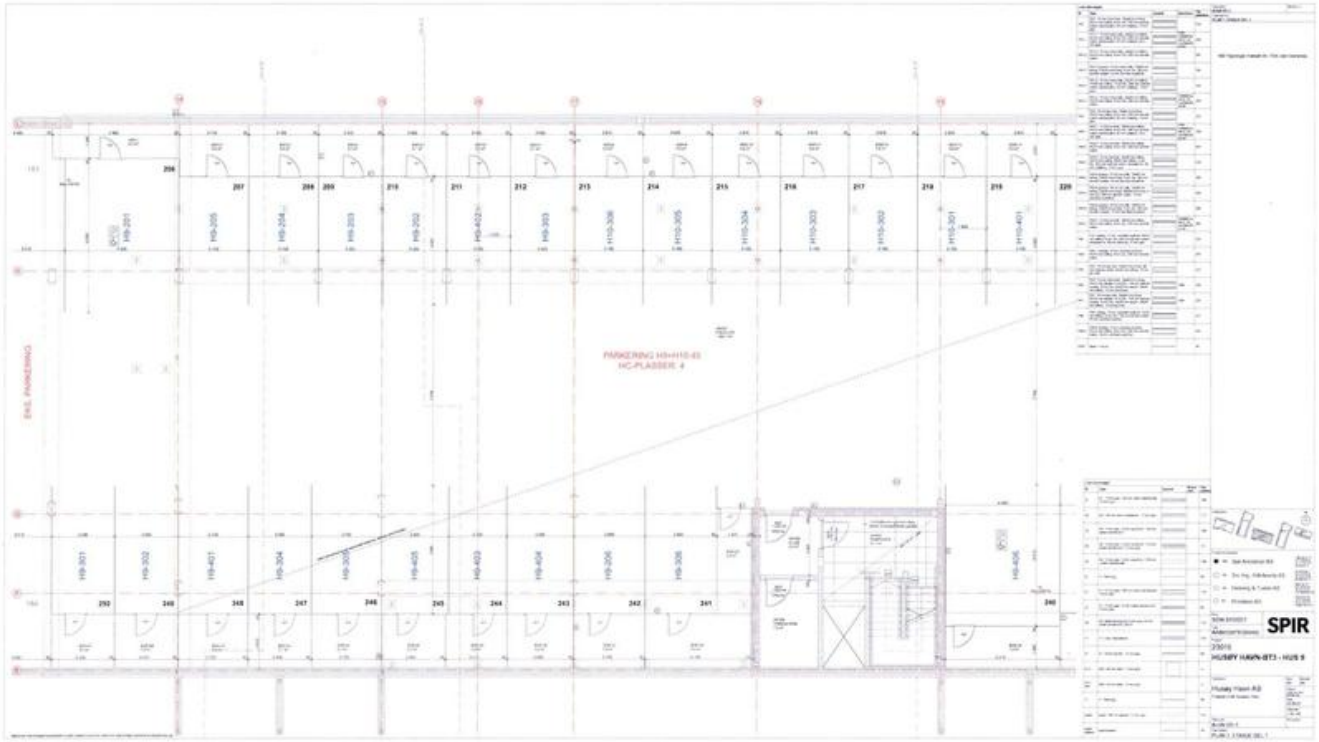

FASADE SØR-VEST
1:100
FASADE SØR-ØST
1:100
Spir Arkitekter AS
Siv. Ing. Will Arentz AS
Holberg & Tveter AS
Prolekno AS
SOM BYGGET
ARBEIDSTEGNING
SPIR
23010
HUSØY HAVN-BT3 - HUS 9
Husøy Havn AS
A-H9-251
FASADE SØR-VEST OG SØR-ØST

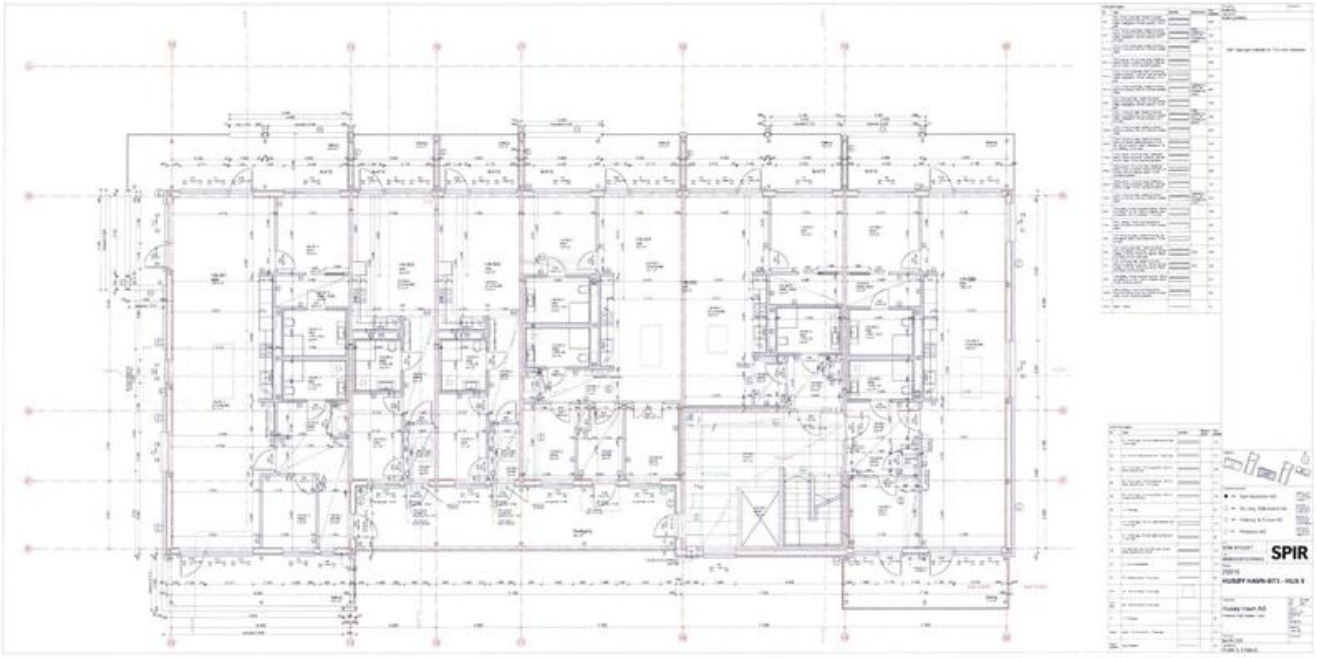

SPIR


SPIR


SPIR
HUSBY HAVN-BT3 -
HUS 5


SPIR


SPIR

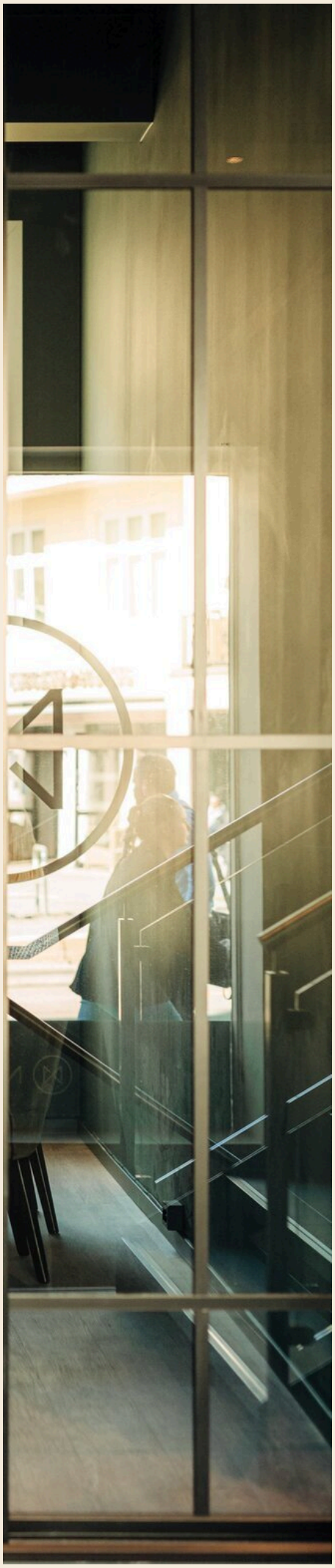

SPIR

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar håndtere en av de viktigste transaksjonene i livet ditt. Kontoret vårt består av lokalkjente meglere med god kjennskap til Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand, og en trygg og målrettet salgsprosess som setter deg og resultatet i sentrum. Vi vet hva kjøperne i denne regionen vektlegger, og bruker den kunnskapen aktivt for at boligen din skal treffe markedet på riktig måte fra dag én. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 25-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strandveien 25A 3132 HUSØYSUND
Matrikkel: Gnr 159, bnr 535, snr 3 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Kvalshaugen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no
955 94 100