

A wide-angle photograph of a bright, modern living room. The room features light-colored walls, a white ceiling with a track lighting system, and light wood flooring. A large window with multiple panes and light-colored curtains offers a panoramic view of a snowy landscape. In the center, there is a dark wood coffee table with a glass top and a matching ottoman. To the left, a black leather armchair is positioned near a fireplace with a dark stone surround. A floor lamp with a warm-toned shade stands next to the fireplace. To the right, a large flat-screen TV sits on a dark wood media console. A potted plant in a gold-colored pot is placed near the window. The overall atmosphere is clean, bright, and sophisticated.

aktiv.

Husøystrand 5B, 3132 HUSØYSUND

**Sjelden toppleilighet på over 200
kvm | 3 terrasser | Båtplass | 2
garasjeplasser | Panoramautsikt**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 500 000,-
Omkostn.: Kr 338 890,-
Total ink omk.: Kr 13 838 890,-
Felleskostn.: Kr 7 750,-
Selger: Bente Mansåker
Tormod Mansåker

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 201/206 kvm
Tomtstr.: 2689 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 407
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1312260007

Sjelden toppleilighet på over 200 kvm, 3 terrasser, Båtplass, 2 garasjeplasser og panoramautsikt

Toppleilighet på Husøystrand 5B - en sjelden sjanse i eksklusive Soria Moria Terrasse.

Med over 200 kvm over de to øverste etasjene bor du høyt, fritt og usjenert med storslått utsikt mot innseilingen til Tønsberg og Slottsfjellet. Solen følger dagen fra morgen til sen kveld fordelt på flere terrasser, og store vindusflater slipper fjorden og himmelen helt inn som gir en ro du kjenner med én gang du kommer inn døren. Like utenfor venter sjøen og sameiets bryggeanlegg med egen båtplass, bod og sameiets strandstue på ca. 18m2 ved strandkanten. I tillegg medfølger to garasjeplasser, som gjør hverdagen like enkel som livet her oppe føles.

Dette er ikke bare en leilighet - det er en livsstil du sjelden får muligheten til å sikre deg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Energiattest	85
Egenerklæring	90
Meglerbrev sameie	97
Protokoller og regnskap sameie	99
Vedtekter sameie	119
Husordensregler sameie	132
Meglerbrev båtforening	138
Protokoller og regnskap båtforening	141
Vedtekter båtforening	146
Husordensregler båtforening	151
Eiendomsinfo	152
Veikart	157
Reguleringskart og bestemmelser	159
Ferdigattest	165
Byggemeldte tegninger	166
Servitutter	197
Nabolagsprofil	236
Budskjema	244

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 206 kvm

TBA: 56 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 141 kvm Hall m/trapp, garderobe, stue, kjøkken, gang, kontor, soverom, grovkjøkken og bad/vaskerom

BRA-e: 3 kvm Bod

5. etasje

BRA-i: 60 kvm Loftstue/gang, bod, bad, soverom og kott

TBA fordelt på etasje

4. etasje

31 kvm

5. etasje

25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 4. etasje:

Hall m/trapp: 25 m²

Garderobe: 1,7 m²

Stue: 44,7 m²

Kjøkken: 23,1 m²

Gang: 7,1 m²

Kontor: 8 m²

Soverom: 11,5 m²

Grovkjøkken: 5,2 m²

Bad/vaskerom: 8,7 m²

Utvendig bod: 2,7 m²

Areal 5. etasje:

Loftstue/gang: 25,1 m²

Bod: 2,2 m²

Bad: 6,9 m²

Soverom: 21,7 m²

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

4. etasje:

Tegnet inn toalettrom mot hall der det i dag er garderobe. Tegnet inn en gang til stue og vaskerom der det i dag er en stor hall.

Kjøkken er utvidet der det er tegnet inn soverom.

Det er også satt inn terrassedør i kontor og kjøkken.

5. etasje:

Tegnet inn en stor bod og loftstue. I dagens bruk er det liten bod, loftstue, bad og soverom.

Det er fremlagt søknadstegninger for terrasse mot øst. Det er ikke verifisert om tiltaket er endelig behandlet og godkjent av kommunen.

Etablering av bad i 5. etasje er ifølge muntlig opplysning fra kommunen ikke søknadspliktig tiltak innenfor eksisterende bruksenhet.

Areal i loftetasjen som på godkjente tegninger er angitt som bod (tilleggsdel) benyttes i dag som oppholdsrom. Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Forholdet anbefales avklart med bygningsmyndighetene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2689 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Arealet bak leiligheten disponerer leiligheten ihht seksjoneringstegningene.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på Husøy bare noen meter fra vannkanten. Her har du en fantastisk utsikt over innseiling til Tønsberg. Soria Moria Terrasse ligger i et stille strøk uten gjennomgangstrafikk. Leiligheten ligger vestvendt og med sol som går ned forbi Slottsfjelltårnet på St. Hans aften.

Husøy er en del av Tønsberg kommune og ligger mellom Føynland og Husvik. På Husøy er de fleste fastboende, men noen har også hytten sin her. Leiligheten har en

attraktiv beliggenhet i rolige og ettertraktede omgivelser på Husøy. Området byr på et trivelig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, nærhet til sjøen og grønne arealer som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Har du lyst til å gå deg en tur, er det bare å tusle en runde på kyststien som går rundt øya. Er du glad i golf, har Borge Hotell som ligger en kort spasertur unna, 9 hulls golfbane. Fergen Ole III er nå tilbake for sommeren. Den transporterer deg over Husøysundet til Husvik, og går etter behov. På Føynland er det gangavstand til dagligvarebutikk, gave/interiørforretning, pizza/grill og kiosk.

Ca. 10 minutter til Nøtterøy Kulturhus som har mange gode underholdningstilbud hele året. Her bor du fredelig og tilbaketrukket, samtidig som hverdagen er praktisk tilrettelagt.

På en varm og god sommerdag er det fantastisk å sette seg i båten og ta deg en tur enten inn til brygga i Tønsberg eller ut i skjærgården. Husøy er en del av Færder nasjonalpark som strekker seg fra Ormøy i nord til Færder fyr i sør.

Skole og barnehage ligger i gangavstand fra eiendommen, skolen var ny i 2003. Husøy Arena er også i gangavstand fra boligen. Her spilles det bl.a fotball tidlige og sent.

Tønsberg by ligger ca 10 minutter unna med bil som byr på et rikt utvalg av restauranter, caféer, butikker og servicetilbud, samt togforbindelser og øvrig offentlig kommunikasjon. Den populære brygga er et naturlig samlingspunkt med yrende liv sommerstid og hyggelig atmosfære året rundt.

Til Torp flyplass tar det ca. 35 minutter, og med bil tar det kun ca 1 time og 20 minutter til Oslo S. Tog til Oslo tar ca 60-75 minutter.

Husøystrand 5B tilbyr med dette en kombinasjon av rolige og naturskjønne omgivelser, samt kort vei til både lokale servicetilbud og byliv i Tønsberg!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Tillas naturbarnehage (1-5 år) ca 0.9 km

Føynland barnehage (1-5 år) ca 0.9 km

Husøy Maritime Fus barnehage (1-5 år) ca 1.2 km

Skoler:

Føynland skole (1-7 kl.) ca. 11 min gange

Træleborg skole (1-7 kl.) ca 6 km

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca 6.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) ca 9.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca 9.3 km
Nøtterøy videregående skole ca 4.4 km
Færder videregående skole ca 5.6 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Husøystrand (linje 113A, N113) ca 0.4 km
Tønsberg stasjon ca 6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp ca 35 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Terrassehus bestående av selveierleiligheter oppført i mur- og betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk, fra 1996. Bygningen er oppført over 5 etasjer. Den besiktede leiligheten ligger i byggets 4. og 5. etasje. (Nevnt som 1. og 2. etasje i denne rapporten.) Det er felles inngang med dørcalling og heis, samt utvendig trappetilkomst til leiligheten. Det er tilhørende 2 p-plass i felles garasjeanlegg, samt bod. Leiligheten har også en egen båtplass i sameiets brygge kompleks. Leiligheten har en god standard på overflater og installasjoner med ref til alder. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad i 1. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Utvendige bygningsdeler blir vurdert, selv om hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger er forblendet med murverk av tegl fra byggeår, samt enkelte partier med liggende kledningsbord. Taket er utført som saltak med plassbygde takstoler i tre og tekket med forenklet undertak. Adkomst via kottdør i knevegg. Loftet er isolert med mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og synlig luftespalte over lukket takkonstruksjon. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Utvendige elektrisk styrte screens på soverom og stue mot syd. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2012 på soverom i 2. etg. mot takterrasse. Malt

inngangsdør til leiligheten som er B-30 brannklassifisert fra 1996. Malte skyveterrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1996, og 1998 på kjøkken. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2006 på kontor og loftstue. Vestvendt terrasse på 31 m² med utgang fra stue, kjøkken og kontor. Gulv tekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006. Terrassen er avgrenset med oppmurt parapet/rekkverk med integrert plantekasse. Parapeten har målt høyde på 76 cm og bredde på 108 cm. Elektrisk markise montert. Vestvendt takterrasse på 9 m² med utgang fra gang i 2. etg. Gulv tekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006. Rekkverk av liggende kledningsbord på 1,1 m. Østvendt terrasse på 15 m² med utgang fra loftstue, etablert i 2006 i regi av eier og inngår ikke i sameiets utvendige vedlikehold. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnerte materialer over stålkonstruksjon. Rekkverk av treverk og stål på 1 m. Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNSENDIG

Gulvene har 1. stavs parkett og skiferflis. Vegger og himlinger har malte/behandlede gipsplater. Etasjeskiller består av betongdekke i 1. etg. og trebjelkelag i 2. etg. Det er montert plassbygget åpen peis i stue fra 2006. Flis på gulv i front. Pipe fra byggeår i lettbetongelementer. Utvendig blendet med teglstein. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det er innvendig tretrapp mellom etasje. Parkett i trinn. Det er montert glassrekkverk og håndløper på en side. Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører. Skyvedører i herdet glass til bad i 2. etg.

VÅTROM

Bad/vaskerom som er fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Det er fliser på vegg og malte plater i tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Inneholder innredning med to nedfelte servanter, speil, gulvmontert toalett og bidé. dusjhjørne med glassdører, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling og malt betonggulv med varmekabler. Avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør. Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke til stoppekran i garderobe bak dusjsonen uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. oppført i 2006 av fagfolk. Baderomsinnredningen ble skiftet i 2025. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk i dusjsonen. Det er plastsluk i dusj og under badekar. Arbeider er utført av fagfolk. Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengte speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader,

som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i Corian (massiv kompositt) med underlimte vaskekommer i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap/vinskap. Frysedel opplyses å være defekt. Frittstående hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Grovkjøkken med innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. 3-stavs parkett på gulv, vegger med malt strie og malte plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg. Stoppekran plassert bak luke i garderobe i 1. etg. Innvendig avløp er av plast fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg. Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt en veggventil under stuevindu mot vest.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1996, plassert på bad/vaskerom.

Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert på kjøkken.

Leiligheten har sentralstøvsuger anlegg. Cyclovac motor plassert i utebod.

Sikringsskap er plassert i hall. 63A hovedsikring. Sikringer består av 15 automatsikringer med jordfeilbrytere, samt 3 automatsikringer til varmekabler og 1 jordfeilbryter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er registrert fuktskjolder i undertak i område ved pipe. Det ble målt fuktverdier på 12,4 %, som er innenfor normalverdier for tørt treverk. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det ble ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Det er stedvis begrenset lufting i nedre del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av område ved pipe for å avklare årsak til tidligere fuktpåvirkning.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Isolasjon som er ført helt ned til raft bør trekkes noe tilbake for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Begrenset lufting kan over tid medføre økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Undertaket anses som sameiets vedlikeholdsansvar.

Vinduer:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelisten og noe værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

Dører:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med noe værslitt treverk. Inngangsdøren subber noe i terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje og forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tettesjiktet er 20 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll. Utskifting av tettesjikt/membran må påregnes innen overskuelig tid basert på alder.

Konsekvensen er økt risiko for svikt i tettesjiktet som følge av alder og normal slitasje.

Terrassekonstruksjon og tettesjikt anses som del av byggets felles konstruksjon og omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

Andre utvendige forhold:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Det er ifølge eier noen uavklarte vannlekkasjer i sameiet.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNVENDIG

Overflater - 2:

Det er stedvis noe tørkesprekker mot himling, og sprekk i tapet på soverom.

Noe sprukket flater i hjørner mot pipe i 1. etg. etter en tidligere lekkasje i 2021. utvendige tiltak utført i regi av sameiet, og ingen antydninger til lekkasje de siste årene ifølge eier. Det ble heller ikke målt/indikert noe fukt ved befarings.

Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelse kan utbedres ved sparkling/fuge og overflatebehandling. Det anbefales å følge med på området over tid for å avdekke eventuell ny bevegelse eller fuktpåvirkning.

VÅTROM

5. etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt høydeforskjell på 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Det er fall fra dør til yttervegg, og svakt fall derfra mot sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

5. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Vannledninger:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Avvik gjelder vannrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Avvik gjelder avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventilasjon i loftstue utover åpning av terrassedør.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.
Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget,
men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Forhold som har fått TG3:

4. etasje - Bad/vaskerom - Generell:

Bad/vaskerom som er fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er fliser på vegg og malte plater i tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, speil, gulvmontert toalett og bidé.
dusjhjørne med glassdører, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er våtromsplater på vegg, malte takesplater i himling og malt betonggulv med varmekabler.

Avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er bomlyd (hulrom under) enkelte gulvfliser i dusjsonen.

Svakt fall mot sluk. Målt 5 mm høydeforskjell fra dørflis til sluk under varmtvannsbereder. Målt noe lokalt motfall.

Noe korrosjon i bunn av speil.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak: Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

TGIU:

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom i 1. etg. fra 1996 og i hall og bad i 2. etg. fra 2006. Det er også varmekabler på terrasser mot vest fra 2006.

Elektriske sokkelovner (konvektorovner) av typen AlvalKern i flere rom fra 2006.

Peis i stue fra 1996.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløpet.

Det er påvist forhold innen elektrisk anlegg som bør kontrolleres nærmere av kvalifisert elektrofaglig person.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Manglende håndløper medfører økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet i trappen.

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.02.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1) Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.

Litt dårlig fall iht til dagens krav, se tilstandsrapport. Har ikke medført feil eller skader på noen av våtrommene i min eietid.

2) Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Vennerød VVS, Trevland og Sønn AS, SET. Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad bygget i 2. etg i forbindelse med full ombygging av leilighet. Ingen vesentlige endringer på våtrom i 1. etg i min eietid utover ny innredning. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Alt nytt i forbindelse med ombygging i 2. etg.

3) Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

4) Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.

Enkelte feil på vinduer fra før min eietid, ble ordnet i forbindelse med ombygging og renovering i 2006, blant annet for stuevinder og ved vindu der det ble satt inn ny utgangsdør til terrasse. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Protan, Trevland og Sønn AS, Snekker Ole Aadne. Beskrivelse av arbeidet: Ny utgangsdør, stuevinduer satt inn på nytt og festet skikkelig med etablering av ny membran. Ny membran på terrasse i forbindelse med legging av skifer.

5) Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel

kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Ingen kjente feil etter ombygging i 2006, ref punkt over. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006 Firmanavn: Som over. Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over. Ingen kjente feil p.t.

8) Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja.

Lekasjer nedover i bygget på flere leiligheter. Sameiet har jobbet med dette i flere år, flere terrasser er blitt tatt opp og lagt på nytt. Det er også utført ekstra vedlikehold / reparasjoner på utvendige flater og piper av sameiet. Har ikke vært noen skader i min leilighet i min eietid. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Flere, blant annet blikkenslager Karpinen, HWA. Beskrivelse av arbeidet: Terrasser bygget opp på nytt, sameiet har dokumentasjon.

9) Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja.

Mus i fellesarealer i museår, normalt og vanligvis ikke.

14) Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.

Ovn fjernet og peis bygget ny i forbindelse med ombygging i 2006. Vannlekkasje rundt piper, mest i den andre seksjonen. Ekstra vedlikehold utvendig for å utbedre utført av sameiet på flere piper. Også innvendig lekkasje rundt min peis / pipe i 2021, utvendige tiltak utført av sameiet. Ikke lekkasje etter dette. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Karpinen. Beskrivelse av arbeidet: Ekstra vedlikehold rundt piper, sameiet har ansvar og dokumentasjon på utført arbeid.

15) Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Trevland og sønn AS. Beskrivelse av arbeidet: Ovn fjernet og ny peis murt, ref, punkt over.

17) Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: SET Installasjon.

Beskrivelse av arbeidet: Mye / det meste nytt elektrisk anlegg i forbindelse med ombygging.

25) Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja.

Takst og tilstandsrapport i 2017.

29) Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og det oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Innhold

4. etasje: Hall med garderobe, trapp til 5. etg., stue med peis og utgang til terrasse, kjøkken med spisebord for 8-10 personer og utgang til terrasse med bod, gang, bad/wc/vaskerom, grovkjøkken, gjesterom og kontor.

5. etasje: Arbeidsrom, bad med wc og badekar, soverom, bod og krypeloft. Terrasser mot vest og mot øst.

I tillegg disponerer leiligheten 2 garasjeplasser og en bod (ved sykkelboden) ihht seksjoneringen.

Det medfølger en båtplass i Soria Moria Båtforening.

Standard

Velkommen til Husøystrand 5B – en sjelden mulighet til å sikre seg en toppleilighet som kombinerer privatliv, sjøkontakt og utsikt i en klasse for seg. I eksklusive Soria Moria Terrasse bor du høyt, fritt og tilbaketrukket – men samtidig med en beliggenhet som oppleves både sentral og helt unik. Her følger blikket innseilingen mot Tønsberg, med Slottsfjellet som en naturlig kulisser, og du får den deilige følelsen av å være “over” hverdagen – hver eneste dag.

Leiligheten strekker seg over de to øverste etasjene og byr på en sjelden romfølelse og flyt. Det er tydelig at dette er et hjem som er både gjennomtenkt og ivaretatt, med en betydelig oppgradering som løfter helhetsinntrykket til et elegant og tidløst nivå. Du blir møtt av en romslig entré og en hall som gir et umiddelbart “wow” – her er det lett å se for seg både rolige hverdager og sosiale kvelder, med god plass til å trekke seg tilbake når man ønsker det.

Inne blir du raskt trukket mot lyset. Store vindusflater slipper utsikten helt inn og lar den bli en del av interiøret. Oppholdsrommene oppleves som luftige og varme på samme tid – med gjennomførte materialvalg, en lun peis som setter stemningen, og en rolig eleganse som kler boligen. Planløsningen inviterer til både selskap og stillhet: lange middager, levende samtaler, og stille morgener med kaffe mens byen og fjorden våkner utenfor.

Det som virkelig gjør denne toppleiligheten spesiell, er samspillet mellom inne og ute. Med tre terrasser får du flere soner å velge mellom – og en solgang som gir deg morgensol på østsiden og kveldssol på vestsiden. Her kan du sitte helt usjenert, skjermet fra innsyn, og la dagen følge sitt naturlige tempo – fra tidlig lys til sene sommerkvalder.

Som en ekstra dimensjon følger andel i sameiets bryggeanlegg, der leiligheten har egen båtplass og tilhørende fasiliteter som gir en ekte skjærgårdsfølelse. Det er sjelden å få denne kombinasjonen: en eksklusiv toppleilighet med terrasse-liv i høyden – og samtidig direkte tilgang til sjøen og et maritimt fellesskap.

Til bryggeanlegget er det bygget strandhus med samlings-/ festlokale til 16-18 personer (Strandstua) som gjør dette til et sted som er like perfekt for sosiale

sammenkomster som for rolige dager ved vannkanten. Det er og tilhørende bod i strandhuset.

Dette er en bolig for deg som ønsker det beste av flere verdener: arkitektur og kvalitet, plass og privatliv, utsikt og sol, samt den helt spesielle nærheten til sjøen. En toppleilighet som ikke bare skal beskrives – men oppleves.

Innbo og løsøre

Høytalere i leiligheten medfølger ikke salget.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg ihht seksjoneringen. Felles utendørs gjesteparkering. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP2908578.6.1.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom i 1. etg. fra 1996 og i hall og bad i 2. etg. fra 2006. Det er også varmekabler på terrasser mot vest fra 2006. Elektriske sokkelovner (konvektorovner) av typen AlvalKern i flere rom fra 2006.

Peis i stue fra 2006.

Informasjon om strømforbruk

Det ble utført feiling og tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 25.02.2025.

Tilsynet var et visuelt tilsyn. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 13 500 000

Omkostninger kjøper

13 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

338 890 (Omkostninger totalt)

350 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

353 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 838 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 850 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 853 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 13 791 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 504 420 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 017 681 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse. Megler får ikke innhentet ligningsverdi for 2026 p.t.

Regel for primærbolig:

- 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner
- 70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Årlig båtavgift er kr. 4.000,- p.t. med forfall 01.06.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel kommunale avgifter, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

242/2377

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader lik kr. 2 736,-

Felleskostnader brøk kr. 5 014,-

Felleskostnadene inkluderer grunnpakke fra Telenor, drift av sameiet, brøyting, felles byggforsikring m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 750

Fellesgjeld pr. dato

29.01.2026

Andel fellesformue

Kr 16 090

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Soria Moria Terrasse

Organisasjonsnummer

987379324

Om sameiet

Boligselskap: Sameiet Soria Moria Terrasse, organisasjonsnr: 987379324.

Styreleder er Trond Crame.

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

- Eierseksjonen hører til boligsameiet Soria Moria Terrasse samt sameiet Soria Moria båtforening

Sameiet eier en strandparsell med tilhørende bryggeanlegg. Her er det bygget strandhus med samlings-/festlokale til 16-18 personer (Strandstua). Til leiligheten følger en båtplass, nr 9 i bryggeanlegget. Tilhørende bod i strandhuset.

-Strandstua brukes som forsamlings- og festlokale, gratis for medlemmer av Soria Moria båtforening.

- Vask av innvendige trapper og andre innvendige fellesområder er en privat avtale (mellom sameierne). Denne vask utføres per i dag av en sameier mot et beløp på kr. 1.500,- per år (pris for 2026). Disse betales i oktober hvert år - etterskuddsvis for hele foregående år.

- Det er en pågående sak med vannlekkasje ned til leiligheten under nr. 10/B3 (denne leiligheten), hvor årsaken til lekkasjen ennå ikke er avdekket. Det er her usikkert hva som blir samlede kostnader i 2026 for å utbedre denne feilen. Dermed kan ikke sameiet utelukke at det kan bli behov for økte felleskostnader i 2026, men det vil styret forsøke å unngå så langt det er mulig. Det er heller ikke avklart hvor vannet kommer ned, feilen/hva som forårsaker lekkasjen og om det er en forsikringssak, vedlikehold eller annet forhold.

- Utover dette er det en del løpende vedlikehold, siden bygget er fra 1997, men disse oppgavene skal være innenfor budsjetterte felleskostnader ihht styret.

Punkter fra årsmøtet 06.05.2025:

- Sameiet dekker utbedring av lekkasje i balkong C2.

Soria Moria Båtforening:

Styreleder: Nils Trulsvik.

Punkter fra styremøtet 04.03.2025:

Vedlikehold:

- Reparasjon av utriggere – Feste til noen utriggere må byttes pga av rust. Nye fester er anskaffet og finnes i «badeboden». Vi vil få disse skiftet i løpet av åren. Alt materiell er allerede innkjøpt.

- Avtale Strandmann - Avtalen med Strandmann er avsluttet.

- Bytting av lamper og dimmer i bodene og strandstua -Gamle lamper samt utelys er nå byttet. Vi har hatt en kortslutning i strandstua som er reparert.

- Strømmåler blir nå installert i sjøboden.

- Kajak Plasser - Der er pt 16 kajak plasser. Det ble diskutert om disse kan plasseres litt bedre. Mulig flytte den en (den nærmest vannkanten) litt nordover.

- Dugnad - Ny dugnad vil bli gjennomført mai/juni.

Punkter fra generalforsamling 13.05.2025:

- Bryggekomité: En mann må ha ansvar for F2 og brygga. Petter Simonsen (med Backup fra Stein Olaf Sando) er foreslått for 2025 - 2026.
- Ny Brygge: En del av festene til utriggerne er rustet. Mesteparten er nå byttet. Nye er anskaffet og ligger i boden.

Protokoller ligger vedlagt salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån p.t.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 170.285,34,-. Sum total egenkapital og gjeld var på kr. 564 152,14,- for 2024.

Sameiets regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Båtforeningen:

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 72.781,-. I budsjett for 2025 var det planlagt at båtforeningen skulle gå med kr. 17.100,- i overskudd.

Underskuddet skyldes i hovedsak en del utgifter med brygge vedlikehold og bygging av boder.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet:

- En seksjonseier kan med samtykke fra styret og på egen kostnad anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass eierseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- Utenfor garasjeanlegg og nord for garasjeporten blir det måket av maskinetrepreneur etter oppdrag fra sameiet.
- Alle seksjonseiere har rettigheter i strandområdet (F2 i reguleringsplanen) og er automatisk medlem i Soria Moria båtforening. Alle betaler en årlig kontingent for

vedlikehold og drift av anlegget. I tillegg til badestrand, sjøboder, brygge med båtplasser er det også stativ for lagring av kajaker.

Båtforeningen:

- HVA SAMEIET OMFATTER: Vedtektene omfatter del av området F2 i reguleringsplan 51002, strandparsell til gbnr 159/160-161 og 234 i Tønsberg Kommune. I henhold til reguleringsplanen er det boligene innenfor boligfeltene B6, B7 (ikke gbnr 159/264), B8 og B9 (gbnr 159/175) som tilkommer rett til bruk av strandparsell F2.
- Nåværende og fremtidige eiere av gbnr 159/160-161-234 og 407 har i fellesskap rett til bruk av badestranden og de øvrige områder og anlegg innenfor området F2. For dette skal svares samme årsavgift som det de øvrige bruksberettigede betaler. Årsavgiften fastsettes av det oppnevnte styret.
- OVERDRAGELSE AV BRUKSRETTEN I FELLESANLEGGET: Rettigheten er knyttet til eiendommen medlemmene besitter og følger eiendommen ved salg.
- Nåværende eiere av gbnr 159/160-161 og 234 har fri rett til å avhende sine rettigheter i F2 samlet eller delt og uavhengig av hvorvidt eiendommen samtidig overdras. Dersom grunneierne deler sine eiendommer, har de fradelte eiendommene / seksjonene rett til 1 båtplass og likeverdig bruksrett til F2. For dette betaler de respektive eiendommer / seksjoner et engangs anleggsbidrag iflg. tidligere inngåtte avtaler med de respektive grunneiere, samt årlig avgift på lik linje med de øvrige bruksberettigede etter fastsettelse av styret for båtforeningen.
- Styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikeholdsarbeider, så som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av foreningen. Dersom et medlem nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for medlemmets regning og risiko. Fasade-endringer som utbygging, forandring, maling med ny farge m.v. må alltid godkjennes av styret. Kostnader for slike arbeider fordeles på medlemmene.
- Bare bruksberettigede båteiere med familie / gjester har adgang til bryggen, stranden og omkringliggende arealer. Eventuelle leietagere til båtplass har kun adgang til båtplassen.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbud dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr hvis gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se sameiets vedtekter § 2.6 for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 407, seksjonsnummer 10 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/159/407/10:

03.04.1996 - Dokumentnr: 3994 - Målebrev og Grensejustering

Overført fra: Knr:3905 Gnr:159 Bnr:407

Et areal på 321,3 m2 er overført fra gbnr. 159/120 til gbnr. 159/407 (denne eiendommen).

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten med målebrevskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

21.01.1997 - Dokumentnr: 906 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 242/2377

Arealet bak leiligheten blir disponert av leiligheten ihht seksjoneringen.

Seksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 408354 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:159 Bnr:407 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 417548 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:159 Bnr:407 Snr:10

Sameiets bryggeanlegg/strandeendom Bnr 160:

Heftelser i eiendomsrett:

1973/501561-1/91 30.03.1973 ERKLÆRING/AVTALE

Privat grensejustering mellom gnr. 159, bnr. 160 og 161.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

1995/14563-1/91 21.11.1995 ERKLÆRING/AVTALE

Avtale om disponering/utnyttelse av et nærmere beskrevet fellesområde avsatt i reguleringsplan til badestrand/-plass, båthavn, strandhus m.v. for 12 terrassehusleiligheter som oppføres av Tore Lie AS.

Rettighetshaver: Gnr. 159 bnr. 407 (sameiets eiendom)

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

1998/6713-2/91 12.06.1998 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0704 GNR: 159 BNR: 433-442

Etter at F-2 er ferdig opparbeidet gjelder følgende rettigheter og forpliktelser for eiendommen gnr 159 bnr 160.

-Eiendommen skal kostnadsfritt tildeles en båtplass i den nye båthavnen F-2.

-Eiendommen tildeles kostnadsfritt en bod i det nye sjøhuset.

-Nåværende og fremtidige eiere av gnr 159 bnr 160 skal fritt kunne disponere badestranden og de øvrige områder innenfor F-2.

Dersom gnr 159 bnr 160 deles i nye eiendommer har de fradelte eiendommen rett til 1 båtplass pr. eiendom samt likeverdig bruksrett til F-2.

For dette betaler respektive ny eiendom et engangsbidrag samt årlige vedlikeholds- og driftskostnader som fastsettes av styret for seksjonene i B-6.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

2008/125439-1/200 12.02.2008 KJØPEKONTRAKT

Rettighetshaver: SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE

ORG.NR: 987 379 324

Pris kr. 1,-.

Husøy AS selger til Sameiet Soria Moria terrasse tomtegrunnen på gnr. 159 bnr. 160 på Husøy. Påstående bygning og anlegg på tomten tilhører på forhånd Sameiet Soria Moria terrasse og medfølger derfor ikke i denne tomteoverdragelsen.

Kontrakten med kart ligger vedlagt salgsoppgaven.

2019/722374-1/200 25.06.2019

BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3905 GNR: 159 BNR: 428

Bestemmelse om bruk av bod, badestrand, strandhus og øvrig anlegg

Det vises til avtale om disponering/utnyttelse av fellesområde F2 - avsatt i reguleringsplan for Husøy nordvest (registrert 21. november 1995 Tønsberg byrett dagboknr. 14563 - ligger vedlagt salgsoppgaven). Ifølge avtalens pkt 2.02 e har eiendommen Husøytoppen 31 (159/428), som er fradelt 159/234 jf delingsforretning datert 23. mars 1998, rettighet til en båtplass og likeverdig bruksrett til F2. Rettigheten omfatter i tillegg en bod i strandhuset og likeverdig bruksrett til bryggen/båthavnen, badestranden, strandhuset og øvrige anlegg innenfor F2.

Fellesområdet (F2) som omfatter: Brygge, strandhus og badestrand, er beliggende på

eiendommen 159/60, sameiet Soria Moria Terrasse. Idet den gamle avtalen fra 1995 forelå før fradelingen av 159/428 i 1998, er avtalen tinglyst på 159/160 med tilknytning til de eiendommer som var fradelt på tidspunktet for tilnglysningen (1995). Rettigheten tinglyses nå på 159/160 med knytning til korrekt eiendom - gnr 159 bnr 428 Husøytoppen 31 (fradelt 1998). Servitutten med situasjonskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Husøystrand 5 terrasseblokker datert 08.07.1997.

Det foreligger byggemeldte plantegninger datert 22.07.1996.

Det foreligger byggemeldte plan-, fasade- og snittegninger datert 07.10.1996.

Det foreligger byggemeldte tegninger ihht heissjakt datert 1997.

Det foreligger byggemeldte plantegninger for A3 og snittegninger datert 22.05.1997.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av stuen oppe (delen mot bod) er i bygningstegningene angitt som bod, samt er vaskerommet i 1. etasje angitt som bod i bygningstegningene. Bruksendring er ikke søkt og godkjent. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.07.1997.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vann og avløp til eiendommen. Det er adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og byggegrense.

Plan: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (vedtatt: 3.4.2024).

GJELDENE REGULERING

Plannavn: Husøytoppen (vedtatt: 24.5.2006). PLANID: 3905 51008.

Reguleringsformål: frittliggende småhusbebyggelse.

RELATERTE PLANER

Medusatomta (vedtatt: 14.3.2018)

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Utleie er meldepliktig til styret for registrering av navn og ID. Utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjonene skal kun brukes til beboelse. Næringsvirksomhet er ikke tillatt. Utleie via eks AirB&B ansees som næring.

Se sameiets vedtekter § 2.3 for mer informasjon.

Ved uleie av båtplass skal leieren godkjennes av styret før benyttelse kan skje. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Den som leier ut sin bruksrett er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor foreningen, ved mislighold er eieren ansvarlig overfor foreningen. Se båtforeningens vedtekter § 11 for mer informasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

23.02.2026





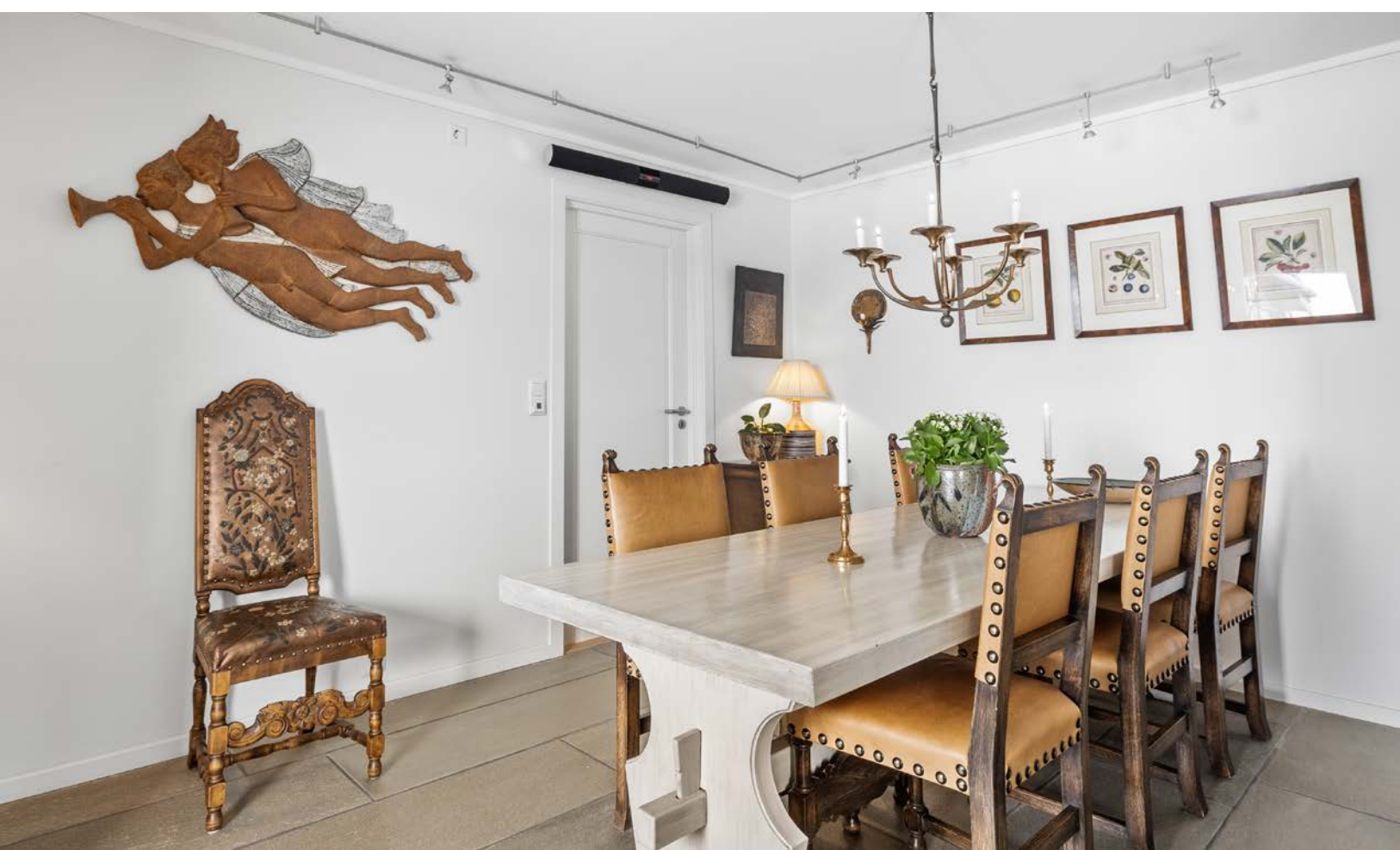










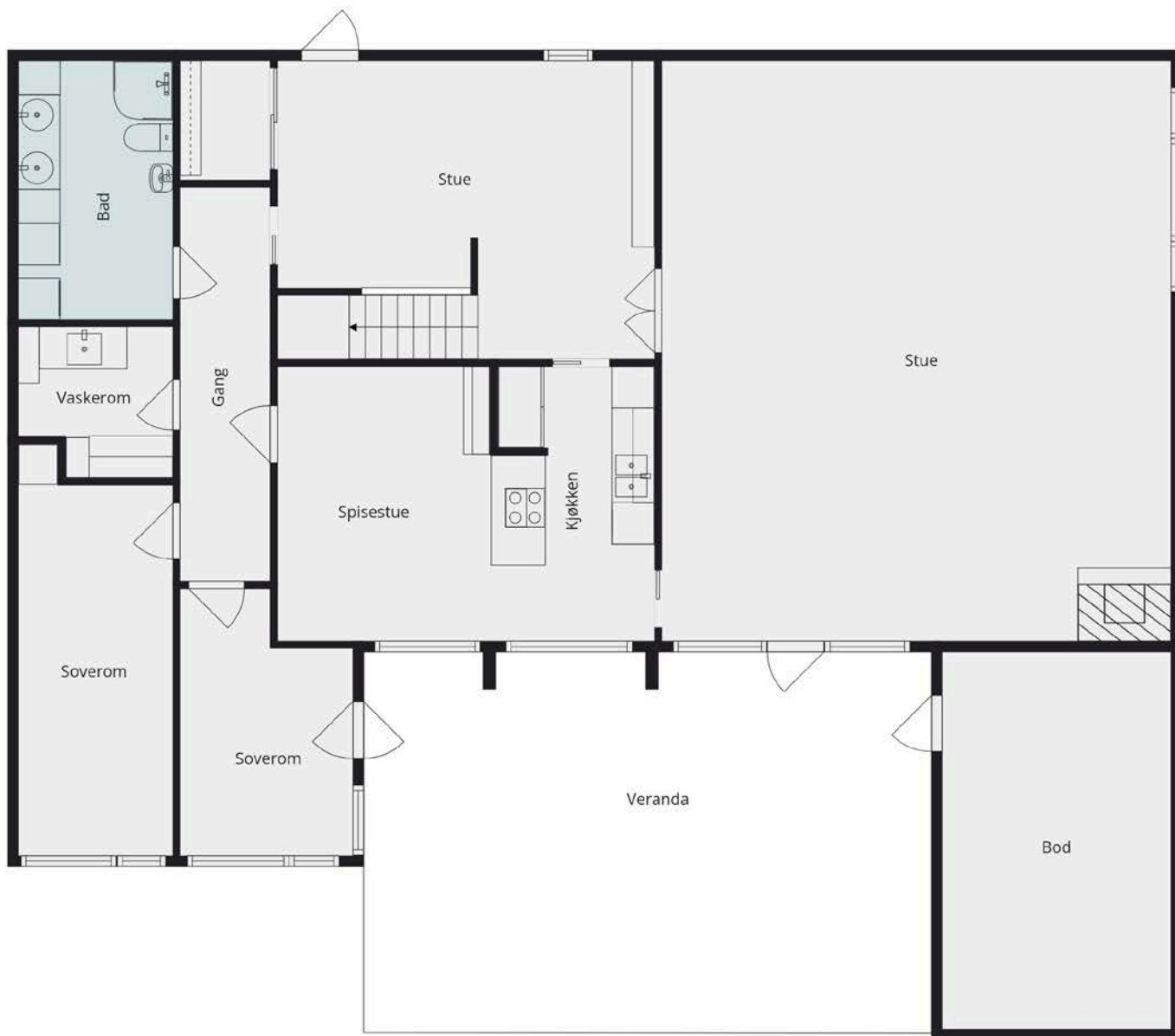








































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Husøystrand 5B , 3132 HUSØYSUND

 TØNSBERG kommune

 gnr. 159, bnr. 407, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 21248-1723

Referansenummer: RM2319

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstcenter]
for Hordaland, Vestfold, og
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Terrassehus bestående av selveierleiligheter oppført i mur- og betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk, fra 1996. Bygningen er oppført over 5 etasjer. Den besiktede leiligheten ligger i byggets 4. og 5. etasje. (Nevnt som 1. og 2. etasje i denne rapporten.)

Det er felles inngang med dørcalling og heis, samt utvendig trappetilkomst til leiligheten.

Det er tilhørende 2 p-plass i felles garasjeanlegg, samt bod. Leiligheten har også en egen båtplass i sameiets brygge kompleks.

Leiligheten har en god standard på overflater og installasjoner med ref til alder.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad i 1. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneløst, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Utvendige bygningsdeler blir vurdert, selv om hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Kjedehus - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Yttervegger er forblendet med murverk av tegl fra byggeår, samt enkelte partier med liggende kledningsbord.

Taket er utført som saltak med plassbygde takstoler i tre og tekket med forenklet undertak.

Adkomst via kottdør i knevegg.

Løftet er isolert med mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og synlig luftespalte over lukket takkonstruksjon.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Utvendige elektrisk styrte screens på soverom og stue mot syd.

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2012 på soverom i 2. etg. mot takterrasse.

Malt inngangsdør til leiligheten som er B-30 brannklassifisert fra 1996.

Malte skyveterrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1996, og 1998 på kjøkken.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2006 på kontor og loftstue.

Vestvendt terrasse på 31 m² med utgang fra stue, kjøkken og kontor.

Gulv tekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006.

Terrassen er avgrenset med oppmurt parapet/rekkverk med

integriert plantekasse. Parapeten har målt høyde på 76 cm og bredde på 108 cm.

Elektrisk markise montert.

Vestvendt takterrasse på 9 m² med utgang fra gang i 2. etg.

Gulv tekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006.

Rekkverk av liggende kledningsbord på 1,1 m.

Østvendt terrasse på 15 m² med utgang fra loftstue, etablert i 2006 i regi av eier og inngår ikke i sameiets utvendige vedlikehold.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnerte materialer over stålkonstruksjon.

Rekkverk av treverk og stål på 1 m.

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.

Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 1.stavs parkett og skiferflis.

Vegger og himlinger har malte/behandlede gipsplater.

Etasjeskiller består av betongdekke i 1. etg. og trebjelkelag i 2. etg.

Det er montert plassbygget åpen peis i stue fra 2006. Flis på gulv i front.

Pipe fra byggeår i lettbetongelementer. Utvendig blendet med teglstein.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er innvendig tretrapp mellom etasje. Parkett i trinn.

Det er montert glassrekkverk og håndløper på en side.

Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører.

Skyvedører i herdet glass til bad i 2. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom som er fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er fliser på vegg og malte plater i tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, speil, gulvmontert toalett og bidé. dusjhjørne med glassdører, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling og malt betonggulv med varmekabler.

Avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør.

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke til stoppekran i garderobe bak dusjsonen uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. oppført i 2006 av fagfolk. Baderomsinnredningen ble skiftet i 2025.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk i dusjsonen.

Det er plastsluk i dusj og under badekar. Arbeider utført av fagfolk.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengte speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i Corian (massiv kompositt) med underlimte vaskekummer i rustfritt stål.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og platetopp.
Frittstående kjøp/fryseskap/vinskap. Frysedel opplyses å være defekt. Frittstående hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Grovkjøkken med innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
3-stavs parkett på gulv, vegger med malt strie og malte plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg.
Stoppekran plassert bak luke i garderobe i 1. etg.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt en veggventil under stuevindu mot vest.
Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom i 1. etg. fra 1996 og i hall og bad i 2. etg. fra 2006. Det er også varmekabler på terrasser mot vest fra 2006.
Elektriske sokkelovner (konvektorovner) av typen AlvalKern i flere rom fra 2006.
Peis i stue fra 1996.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1996, plassert på bad/vaskerom.
Døralling med kamera og automatisk døråpner montert på kjøkken.
Leiligheten har sentralstøvsuger anlegg. Cyclovac motor plassert i utebod.
Sikringsskap er plassert i hall.
63A hovedsikring. Sikringer består av 15 automatsikringer med jordfeilbrytere, samt 3 automatsikringer til varmekabler og 1 jordfeilbryter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

4. etg.:

Tegnet inn toalettrom mot hall der det i dag er garderobe.
Tegnet inn en gang til stue og vaskerom der det i dag er en stor hall.

Kjøkken er utvidet der det er tegnet inn soverom.
Det er også satt inn terrassedør i kontor og kjøkken.

5. etg.:

Tegnet inn en stor bod og loftstue. I dagens bruk er det liten bod, loftstue, bad og soverom.

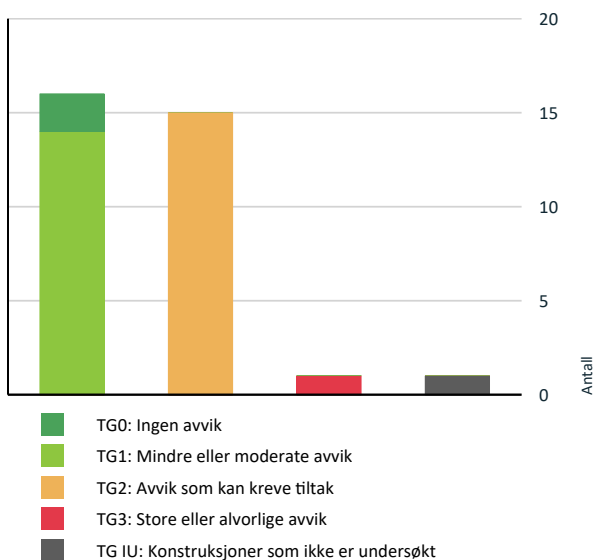
Det er fremlagt søknadstegninger for terrasse mot øst. Det er ikke verifisert om tiltaket er endelig behandlet og godkjent av kommunen.

Etablering av bad i 5. etasje er ifølge muntlig opplysning fra kommunen ikke søknadspliktig tiltak innenfor eksisterende bruksenhet.

Areal i loftetasjen som på godkjente tegninger er angitt som bod (tilleggsdel) benyttes i dag som oppholdsrom. Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Forholdet anbefales avklart med bygningsmyndighetene.

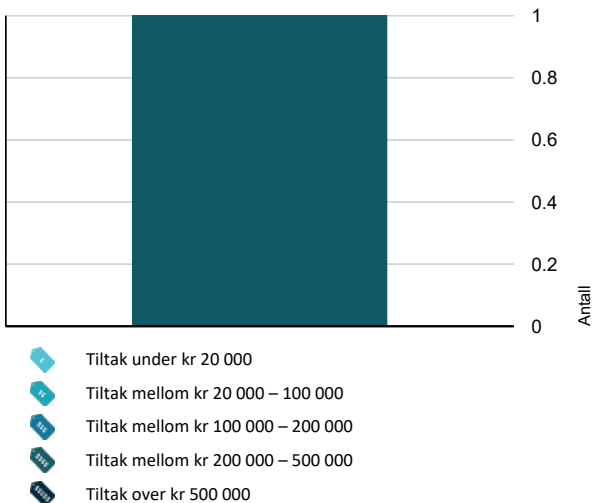
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid leiligheten siden 2005. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1996

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2006 Modernisering Leiligheten ble modernisert i 2006 med oppussing av overflater, nytt kjøkken og etablering av nytt bad i 2. etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Taktekking er vurdert fra takterrasse. Taket var delvis snødekket ved befaring.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.



Delvis snødekket tak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er forblendet med murverk av tegl fra byggeår, samt enkelte partier med liggende kledningsbord.
Ingen sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner er påvist.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er utført som saltak med plassbygde takstoler i tre og tekket med forenklet undertak.
Adkomst via kottdør i knevegg.
Loftet er isolert med mineralull. Det er lufting gjennom gesimser og synlig luftespalte over lukket takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i undertak i område ved pipe. Det ble målt fuktverdier på 12,4 %, som er innenfor normalverdier for tørt treverk. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det ble ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Det er stedvis begrenset lufting i nedre del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av område ved pipe for å avklare årsak til tidligere fuktpåvirkning.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner eller trekonstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt tiltak for å hindre videre aktivitet.

Isolasjon som er ført helt ned til raft bør trekkes noe tilbake for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Begrenset lufting kan over tid medføre økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Undertaket anses som sameiets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport



Museavføring i isolasjon.



Fuktskjolder på undertak.



Lite luft i nedre del.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Utvendige elektrisk styrte screens på soverom og stue mot syd.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.

Tilstandsrapport



Råte i listverk rundt kontorvindu.



Værslitt treverk på vinduer mot syd.

TG 1 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2012 på soverom i 2. etg. mot takterrasse.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt inngangsdør til leiligheten som er B-30 brannklassifisert fra 1996.
Malte skyveterrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1996, og 1998 på kjøkken.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2006 på kontor og loftstue.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med noe værslitt treverk. Inngangsdøren subber noe i terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje og forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.



Noe værslitt treverk.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 31 m² med utgang fra stue, kjøkken og kontor.

Gulv dekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006.

Terrassen er avgrenset med oppmurt parapet/rekkverk med integrert plantekasse. Parapeten har målt høyde på 76 cm og bredde på 108 cm.

Elektrisk markise montert.

Vestvendt takterasse på 9 m² med utgang fra gang i 2. etg.

Gulv dekket med skiferfliser over støpt dekke med elektriske varmekabler, sluk og tettesjikt av sarnafil fra 2006.

Rekkverk av liggende kledningsbord på 1,1 m.

Østvendt terrasse på 15 m² med utgang fra loftstue, etablert i 2006 i regi av eier og inngår ikke i sameiets utvendige vedlikehold.

Terrassebord og bjelker i trykimpregnerte materialer over stålkonstruksjon.

Rekkverk av treverk og stål på 1 m.

Ved befaring var terrasser snødekket og er ikke videre inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjiktet er 20 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

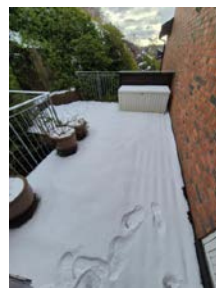
Det anbefales jevnlig kontroll. Utskifting av tettesjikt/membran må påregnes innen overskuelig tid basert på alder.

Konsekvensen er økt risiko for svikt i tettesjiktet som følge av alder og normal slitasje.

Terrassekonstruksjon og tettesjikt anses som del av byggets felles konstruksjon og omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtektene.



Snødekket terrasse.



Snødekket terrasse.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.

Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Det er ifølge eier noen uavklarte vannlekkasjer i sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvene har 1.stavs parkett og skiferflis.
Vegger og himlinger har malte/behandlede gipsplater.

Overflater ble pusset opp i 2006.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe tørkesprekker mot himling, og sprekk i tapet på soverom.
Noe sprukket flater i hjørner mot pipe i 1. etg. etter en tidligere lekkasje i 2021. utvendige tiltak utført i regi av sameiet, og ingen antydninger til lekkasje de siste årene ifølge eier. Det ble heller ikke målt/indikert noe fukt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelser kan utbedres ved sparkling/fuge og overflatebehandling. Det anbefales å følge med på området over tid for å avdekke eventuell ny bevegelse eller fuktpåvirkning.



Sprekker på soverom i 2. etg.



Sprekker mot pipe.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke i 1. etg. og trebjelkelag i 2. etg.
Retningavvik er kontrollert i stue og soverom 1. etg., samt loftstue og soverom i 2. etg. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene.
Største avvik er målt til 10 mm over hele stue som er normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert plassbygget åpen peis i stue fra 2006. Flis på gulv i front.
Pipe fra byggeår i lettbetongelementer. Utvendig blendet med teglstein.
Pipen er helbeslått med plastbelagte ståplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 25.02.2025.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapp mellom etasje. Parkett i trinn.
Det er montert glassrekkverk og håndløper på en side.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte fyllingsdører.
Skyvedører i herdet glass til bad i 2. etg.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom som er fra byggeår og bygget iht. byggeforskrift fra før 1997.
Det er fliser på vegg og malte plater i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Inneholder innredning med to nedfelte servanter, speil, gulvmontert toalett og bidé. dusjhjørne med glassdører, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling og malt betonggulv med varmekabler.
Avtrekksvifte i tak og tilluftspalte under dør.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er bomlyd (hulrom under) enkelte gulvfliser i dusjsone.
Svakt fall mot sluk. Målt 5 mm høydeforskjell fra dørflis til sluk under varmtvannsbereder. Målt noe lokalt motfall.
Noe korrosjon i bunn av speil.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk under varmtvannsbereder.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke til stoppekran i garderobe bak dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



5. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etg. oppført i 2006 av fagfolk. Baderomsinnredningen ble skiftet i 2025.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Eier har dokumentasjon på utførelsen av arbeider.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt høydeforskjell på 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Det er fall fra dør til yttervegg, og svakt fall derfra mot sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusj og under badekar. Arbeider er utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengte speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drengspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Ingen dreusspalte under toalett.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i Corian (massiv kompositt) med underlimte vaskekummer i rustfritt stål.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, dampovn og platetopp.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Frittstående kjøp/frysenskap/vinskap. Frysedel opplyses å være defekt. Frittstående hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Eier

4. ETASJE > GROVKJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Grovkjøkken med innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
3-stavs parkett på gulv, vegger med malt strie og malte plater i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg.
Stoppekran plassert bak luke i garderobe i 1. etg.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avvik gjelder vannrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

1 TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår i 1. etg. og fra 2006 til bad i 2. etg.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avvik gjelder avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

1 TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt en veggventil under stuevindu mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventilasjon i loftstue utover åpning av terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.
Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

! TG 1U Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom i 1. etg. fra 1996 og i hall og bad i 2. etg. fra 2006. Det er også varmekabler på terrasser mot vest fra 2006.
Elektriske sokkelovner (konvektorovner) av typen AlvalKern i flere rom fra 2006.
Peis i stue fra 1996.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1996, plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

! TG 1 Andre installasjoner

Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert på kjøkken.

! TG 1 Andre installasjoner - 2

Leiligheten har sentralstøvsuger anlegg. Cyclovac motor plassert i utebod.

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.

Sikringsskap er plassert i hall.

63A hovedsikring. Sikringer består av 15 automatsikringer med jordfeilbrytere, samt 3 automatsikringer til varmekabler og 1 jordfeilbryter.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Det meste av elanlegget oppgradert og ny innmat i sikringsskapet i 2006.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer mellom 2016 og 2024 ligger i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men basert på alder på anlegg/installasjoner som er fra byggeår, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløpet.

Det er påvist forhold innen elektrisk anlegg som bør kontrolleres nærmere av kvalifisert elektrofaglig person.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Manglende håndløper medfører økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet i trappen.

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser.

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

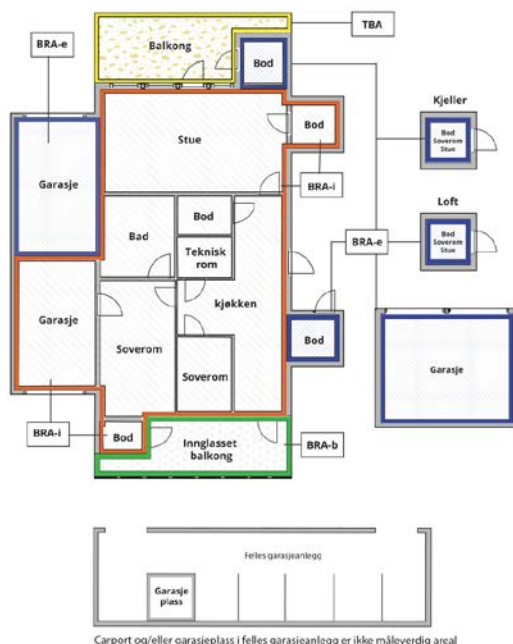
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	141	3		144	31
5. etasje	60			60	25
Underetasje		2		2	
SUM	201	5			56
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Hall m/trapp, garderobe, stue, kjøkken, gang, kontor, soverom, grovkjøkken, bad/vaskerom	Bod	
5. etasje	Loftstue/gang, bod, bad, soverom, kott		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Areal 4. etg.
Hall m/trapp: 25 m²
Garderobe: 1,7 m²
Stue: 44,7 m²
Kjøkken: 23,1 m²
Gang: 7,1 m²
Kontor: 8 m²
Soverom: 11,5 m²
Grovkjøkken: 5,2 m²
Bad/vaskerom: 8,7 m²
Utvendig bod: 2,7 m²

Areal 5. etg.
Loftstue/gang: 25,1 m²
Bod: 2,2 m²
Bad: 6,9 m²
Soverom: 21,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 4. etg.:
Tegnet inn toalettrom mot hall der det i dag er garderobe. Tegnet inn en gang til stue og vaskerom der det i dag er en stor hall. Kjøkken er utvidet der det er tegnet inn soverom.
Det er også satt inn terrassedør i kontor og kjøkken.

5. etg.:
Tegnet inn en stor bod og loftstue. I dagens bruk er det liten bod, loftstue, bad og soverom.
Det er fremlagt søknadstegninger for terrasse mot øst. Det er ikke verifisert om tiltaket er endelig behandlet og godkjent av kommunen.

Etablering av bad i 5. etasje er ifølge muntlig opplysning fra kommunen ikke søknadspliktig tiltak innenfor eksisterende bruksenhet.
Areal i loftetasjen som på godkjente tegninger er angitt som bod (tilleggsdel) benyttes i dag som oppholdsrom. Endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig bruksendring. Forholdet anbefales avklart med bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Bente Mansåker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	407		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Husøystrand 5B							
Hjemmelshaver							
Mansåker Bente							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Husøystrand 5B, 3132 HUSØYSUND

Dato for energimerking

14.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259501

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

8140812

Gårdsnummer

159

Bruksnummer

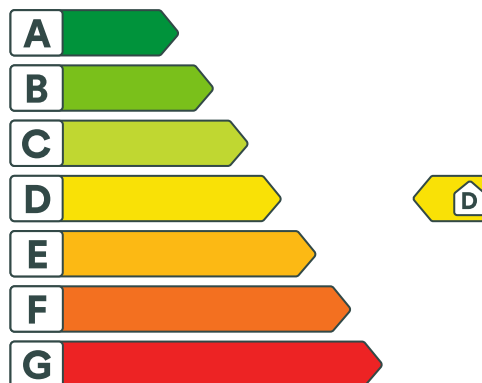
407

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0301



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1996

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

201,0 m²

Oppvarmet bruksareal

201,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

177,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

183,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år

36 808 kWh



Husøystrand 5B, 3132 HUSØYSUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Husøystrand 5B, 3132 HUSØYSUND



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Bente Mansåker

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2005
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Husøystrand 5B

3132 Husøysund

3905-159/407/0/10



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Litt dårlig fall iht til dagens krav, se tilstandsrapport. Har ikke medført feil eller skader på noen av våtrommene i min eietid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Vennerød VVS, Trevland og Sønn AS, SET

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad bygget i 2. etg i forbindelse med full ombygging av leilighet. Ingen vesentlige endringer på våtrom i 1. etg i min eietid utover ny innredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt i forbindelse med ombygging i 2. etg.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Enkelte feil på vinduer fra før min eietid, ble ordnet i forbindelse med ombygging og renovering i 2006, blant annet for stuevinder og ved vindu der det ble satt inn ny utgangsdør til terrasse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Protan, Trevland og Sønn AS, Snekker Ole Aadne

Beskrivelse av arbeidet: Ny utgangsdør, stuevinduer satt inn på nytt og festet skikkelig med etablering av ny membran. Ny membran på terrasse i forbindelse med legging av skifer.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ Ja

Ingen kjente feil etter ombygging i 2006, ref punkt over.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Som over.

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over. Ingen kjente feil p. t.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Lekasjer nedover i bygget på flere leiligheter. Sameiet har jobbet med dette i flere år, flere terrasser er blitt tatt opp og lagt på nytt. Det er også utført ekstra vedlikehold / reperasjoner på utvendige flater og piper av sameiet.

Har ikke vært noen skader i min leilighet i min eietid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Flere, blant annet blikkenslager Karpinen, HWA

Beskrivelse av arbeidet: Terrasser bygget opp på nytt, sameiet har dokumetasjon.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Mus i fellesarealer i museår, normalt og vanligvis ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Ovn fjernet og peis bygget ny i forbindelse med ombygging i 2006.

Vannlekkasje rundt piper, mest i den andre seksjonen. Ekstra vedlikehold utvendig for å utbedre utført av sameiet på flere piper.

Også innvendig lekkasje rundt min peis / pipe i 2021, utvendige tiltak utført av sameiet. Ikke lekkasje etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Karpinen

Beskrivelse av arbeidet: Ekstra vedlikehold rundt piper, sameiet har ansvar og dokumentasjon på utført arbeid.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Trevland og sønn AS

Beskrivelse av arbeidet: Ovn fjernet og ny peis murt, ref, punkt over.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: SET Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Mye / det meste nytt elektrisk anlegg i forbindelse med ombygging.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takst og tilstandsrapport i 2017.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS v/Charlotte Davidsen
Møllegaten 8, 3111 TØNSBERG
E-post: charlotte.davidsen@aktiv.no

Deres ref.: 1312260007 . Vår ref.: 5188-1-10

Dato: 29.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Soria Moria Terrasse
Organisasjonsnr: 987379324
Seksjonseier: Mansåker, Bente
Medeier:
Leilighetsnummer: 10
Adresse: Husøystrand 5 B, 3132 HUSØYSUND
Seksjonsnummer: 10
Gnr. 159
Bnr. 407

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP2908578.6.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 750,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	2 736,00	
Felleskostnader brøk	5 014,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	565,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 090,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder epost: crame@co-partner.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.

Styrets kontaktinfo:

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 boligeiersende 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



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 9/26/2024

Innkalling til Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Soria Moria Terrasse

Møtedato: 14.10.2024

Møtetidspunkt: Kl. 17.00

Møtested: Strandstua.

Til stede/innkalt: Alle sameierne.

Møtet blir åpnet av Trond Crame

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Trond Crame foreslått.

Vedtak:.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak:

C Valg av en til å føre protokoll og to sameiere som protokollvitner

Til å føre protokoll foreslås Trond Crame, og som protokollvitner ble (Velges)

Vedtak:.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtak:



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 9/26/2024

2 Endring felleskostnader:

Det har i lang tid vært uenighet om fordeling av sameiets driftskostnader, felleskostnadene. (FK)

I høst er det derfor etablert en komite som har hatt til oppgave å utarbeide et forslag til endrede FK basert på leilighetenes størrelse.

Komiteen som besto av Jan Johansen, Aina Vines, Nils Trulsvik, Bente Husum, med leder Trond Crame (uten stemmerett)

Komiteen la frem et enstemmig vedtak til ny fordeling, som ble diskutert i to møter, der vi etter hvert fikk forståelse for at det er viktig at alle bidrar til å finne en brukbar løsning. De fleste gikk til slutt inn for dette forslaget, selv om ingen var fornøyde. Det er et sterkt ønske om å komme seg videre, og bli ferdig med denne saken.

Etter dette har det på bakgrunn av et nytt møte i gruppen med de «store» leilighetene, kommet et alternativt forslag. Det baserer seg på å dele hele budsjettet i 2, så dele den ene delen etter leilighetsbrøk, og den andre delen likt. Vi kaller den 50/50 modellen.

Komiteen leverte en innstilling til styret, med et vedtak 3 mot 1 (se utsendt referat) hvor komiteen anbefalte tidligere vedtatt forslag.

I siste styremøte ble saken diskutert nøye og lenge, med det resultatet at styret med 4 mot en stemme vedtok å fremme komiteens forslag til FK.

Styret forslag er:

Det vedtas ny fordeling av felleskostnader etter vedlagt oppsett, merket:

Fordeling felleskostnader Soria Moria Vedtak 14.10.2024



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 9/26/2024

3 Vedtektsendring:

Det har i lang tid vært uenighet om fordeling av sameiets driftskostnader, felleskostnadene, slik at det er en forutsigbarhet for fremtidig beregning av felleskostnadene.

Med bakgrunn i dette, foreslår styret følgende vedtektsendring:

Vedtektenes §3 endres fra

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader til offentlige avgifter og andre kostnader som faktisk er like for de enkelte seksjoner fordeles likt. Øvrige felleskostnader, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene 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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 9/26/2024

Til

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader til offentlige avgifter og andre kostnader som faktisk er like for de enkelte seksjoner fordeles likt. Øvrige felleskostnader, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnader fordeles etter forholdet mellom seksjonsenhetene og sameiebrøk etter den fordeling som gjelder i **Vedlegg «Fordeling felleskostnader Soria Moria Vedtak 14.10.2024»**

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

Styrets forslag: Ovennevnte vedtas

Tønsberg 26.09.2025

Trond Crame
Styreleder



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Formann:

lf:

e-post:

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte 17.06.2024

Det møtte 9 stemmeberettigede, i tillegg 3 fullmakter.

1. Ingen merknader til innkallingen
2. Jan E. Johansen ble valgt som møteleder.
3. Aina Vines ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.
4. Valg av styreleder - Jan E. Johansen orienterte om årsmøtet's vedtak om valg av ekstern styreleder. Premissene ble diskutert og drøftet og kandidatene presentert. Det ble en omstendig diskusjon om premisser og de foreslåtte kandidatene. De foreslåtte kandidatene var:

- o Paul Vikse
- o Sigbjørn Stokke
- o Trond Crame

Stemmeresultat – første runde:

Paul Vikse – 6 stemmer

Trond Crame – 6 stemmer

Møteleder valgte da å be om en pause og etter pausen ble det vedtatt en ny stemmerunde der resultatet ble:

Paul Vikse – 3 stemmer

Trond Crame – 9 stemmer

Trond Crame ble da valgt dom styreleder i Soria Moria Terrasser for året 2024.

Husøystrand 18.06.2024



Jan E. Johansen



Aina Vines

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE

Organisasjonsnummer: 987379324

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Strandstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets forslag er Trond Crame

Forslag til vedtak:

Trond Crame er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styrets forslag er Trond Crame

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Trond Crame foreslått. Som protokollvitner ble Jan Robert Henriksen

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital, se regnskap.

Styrets innstilling

Styret foreslår å godkjenne regnskapet, og å overføre resultatet til egenkapital, vedlikeholdsfond.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til vedlikeholdsfond.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000

Dette fordeles slik: Styreleder kr. 40.000

Styrets innstilling

Styret innstiller på ovennevnte. Det gjøres oppmerksom på at arbeidsgiveravgift tilkommer.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 40.000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Det er ikke valgkomite, styret har derfor valgt å komme med egen innstilling. Det er tillatt for alle å komme med alternative forslag.

Innstilling

Styret foreslår at det i år velges to styremedlemmer for 2 år, og 1 for ett år. Deretter bør alle som er på valg velges for 2 år, for best mulig kontinuitet. Vedtektene åpner for dette.

Styret foreslår at følgende representerer sameiet i båtforeningen: Nils, Jan Robert og Jan.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond Crame

Følgende stilte til valg:

Trond Crame

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Robert Henriksen

Jan Johansen
Aina Vines

Følgende stilte til valg:
Jan Robert Henriksen
Jan Johansen
Aina Vines

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein O. Sando

Følgende stilte til valg:
Stein O. Sando

8. Innkomne saker 1 - kostnader terrasse

Fremmet av: Rolf Rygg

Utbedring/omlegging av terrasse hos C 2. Ansvarsplassering og kostnadsdekning under henvisning til tidligere praksis – se våre innspill i epost 25.03.25

Hvorvidt og i hvilket grad Sameiet skal involveres bør det stemmes over på bakgrunn av sakens dimensjon – vil vel være klart til Årsmøte - og at det ikke foreligger formell beslutning i rette forum.

Styrets innstilling

Vedlikehold er styrets ansvar, hvis vedlikehold ikke gjennomføres, kan styret stilles til ansvar.

Denne saken er behandlet i styremøte, bestilt av styreleder etter mailrunder mellom alle styremedlemmene, og enstemmig vedtak på mail om oppstart av omlegging terrasse C2 grunnet vannskader i taket i leiligheten under. Vedtaket er gyldig.

Deretter oppdager entreprenør HWA at terrassen ikke er bygget i henhold til tegning, og vil fraskrive seg tetthets garanti dersom det ikke ble lagt membran helt ut til kanten av terrassen. Da måtte blomsterkasser fjernes.

Sameiers ansvar er egen leilighet, innvendig, dersom ikke annet er vedtatt i vedtektene. Styreleder kan ikke se at vedtektene åpner for å kreve at enkelte sameier dekker kostnader for vannskader far egen terrasse.

Det er fremkommet informasjon om at noen sameier har krevet regress hos sameier, dersom det er gjort arbeid på terrassen, utført av nåværende eller tidligere eiere. Dette må i såfall være dersom det er gjort inngripen på membran, slik at den er skadet av dette arbeidet. På C2 har det så vidt styreleder har forstått vært lagt et lag med flis oppå det gamle. Membranen derimot, lå under hele påstøpen, og kan ikke ha blitt påvirket av et ekstra lag med flis.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameiet dekker utbedring av lekkasje i balkong C2



Vedtatt. Forslag 2 ble trukket grunnet fordi det ikke var stemning til å forfølge forslaget.

Forslag til vedtak 2:

Kostnadene ved omlegging av C2 deles med 50%. Forslaget trekkes med en anførsel.

 Ikke vedtatt.

9. Innkomne saker 2, Protokollførsel

Protokollførsel, innhold og distribusjon fra styremøter. Rutine iht våre vedtekter.

Vårt lille Sameie - hvor 30 / 50 % er i styreposisjon til enhver tid – bør det praktisere størst mulig grad av åpenhet i protokoller fra styremøter. Taushetsplikt bør gjelde når fornuft eller styrevedtak tilsier det.

Styreleder avgjør. Litt diskusjon rundt dette vil være nyttig synes vi.

Rolf har tidligere ønsket at referatet skal distribueres, og har vist til vedtektene. Det står ingen ting i vedtektene om å distribuere referatene. De blir skrevet og lagret digitalt, og ethvert styremedlem, nå eller senere, vil ha tilgang til protokollene.

Styrets innstilling

Styret vil distribuere et resyme fra styremøtene, slik som er praktisert i høst. Dersom en sameier har spesielt ønske om å se på en enkeltsak i referatet, kan vedkommende be om dette, å få innsyn. Personlige notater vil da bli fjernet.

Styret finner ingen grunn til å endre praksis

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret fortsetter nåværende praksis

 Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Styret sender ut styrereferatene til alle sameierne

 Ikke vedtatt.



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 14. OKTOBER 2024

Referat Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Soria Moria Terrasse

Møtedato: 14.10.2024

Møtetidspunkt: Kl. 17.00

Møtested: Strandstua.

Til stede/innkalt: Alle sameierne var representert.

Møtet blir åpnet av Trond Crame

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Trond Crame foreslått.

Vedtak: Trond Crame ble enstemmig valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Til stede: Stein O. Sando, Jan Stenehjem (med fullmakt til Aina Vines) Aina Vines og Kenneth Aasvang, Jan E. Johansen, Arne Dalen, Bente S. Husum, Bente Mansåker (ved fullmakt til sønnen, Halvor Mansåker), Marit Dahl Sahlin, Birger R. Engø, Rolf Rygg, Jan-Robert Henriksen (teams) Nils Trulsvik.

Tolv sameiere registrert som stemmeberettiget.

Vedtak:

C Valg av en til å føre protokoll og to sameiere som protokollvitner

Til å føre protokoll foreslås Trond Crame, og som protokollvitner ble (Velges)

Vedtak: Til protokollvitner ble valgt. Jan E. Johansen og Marit Dahl Sahlin

 MO



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 14. OKTOBER 2024

D Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtak: Innkallingen enstemmig godkjent

2 Endring felleskostnader:

Det har i lang tid vært uenighet om fordeling av sameiets driftskostnader, felleskostnadene. (FK)

I høst er det derfor etablert en komite som har hatt til oppgave å utarbeide et forslag til endrede FK basert på leilighetenes størrelse. Komiteen som besto av Jan Johansen, Aina Vines, Nils Trulsvik, Bente Husum, med leder Trond Crame (uten stemmerett)

Komiteen la frem et enstemmig vedtak til ny fordeling, som ble diskutert i to møter, der vi etter hvert fikk forståelse for at det er viktig at alle bidrar til å finne en brukbar løsning. De fleste gikk til slutt inn for dette forslaget, selv om ingen var fornøyd. Det er et sterkt ønske om å komme seg videre, og bli ferdig med denne saken.

Etter dette har det på bakgrunn av et nytt møte i gruppen med de «store» leilighetene, kommet et alternativt forslag. Det baserer seg på å dele hele budsjettet i 2, så dele den ene delen etter leilighetsbrøk, og den andre delen likt. Vi kaller den 50/50 modellen.

Komiteen leverte en innstilling til styret, med et vedtak 3 mot 1 (se utsendt referat) hvor komiteen anbefalte tidligere vedtatt forslag.

I siste styremøte ble saken diskutert nøye og lenge, med det resultatet at styret med 4 mot en stemme vedtok å fremme komiteens forslag til FK.

Styret forslag er:

Det vedtas ny fordeling av felleskostnader etter vedlagt oppsett, merket:

Fordeling felleskostnader Soria Moria Vedtak 14.10.2024

 MO



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 14. OKTOBER 2024

Etter en lang diskusjon, med flere forskjellige forslag, ble det til slutt enighet om ett vedtak, ingen andre forslag ble stemt over.

Vedtak: Det ble 100 % enighet om å endre felleskostnadenes beregningsgrunnlag. De endres til prinsippet 60% av budsjettets kostnader fordeles etter leilighetsbrøk, og 40% etter antall leiligheter.

Vedlagt regneark med vedtatte felleskostnader **Fordeling felleskostnader Soria Moria Vedtatt 14.10.2024**

3 Vedtektsendring:

Det har i lang tid vært uenighet om fordeling av sameiets driftskostnader, felleskostnadene, slik at det er en forutsigbarhet for fremtidig beregning av felleskostnadene.

Med bakgrunn i dette, foreslår styret følgende vedtektsendring:

Vedtektenes §3 endres fra

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader til offentlige avgifter og andre kostnader som faktisk er like for de enkelte seksjoner fordeles likt. Øvrige felleskostnader, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene 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.

Handwritten signature: FF MS



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 14. OKTOBER 2024

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

Til

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader til offentlige avgifter og andre kostnader som faktisk er like for de enkelte seksjoner fordeles likt. Øvrige felleskostnader, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnader fordeles etter forholdet mellom seksjonsenhetene og sameiebrøk etter den fordeling som gjelder i **Vedlegg «Fordeling felleskostnader Soria Moria Vedtak 14.10.2024»**

Styret skal påse at alle felleskostnadene 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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på

Handwritten signature: MS



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 14. OKTOBER 2024

annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

Vedtak: Punkt 3 i vedtektene endres i samsvar med ovennevnte, endrede vedtekter vedlegges referatet.

Vedtektenes §5.1 endres fra:

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, eller at skaden fremtrer på en måte som forringer verdien av anlegget. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og utvendige vindusrammer samt ytterdører, herunder dør til terrasse/balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten, eller at skaden fremtrer på en måte som forringer verdien av anlegget.

ff MS



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 14. OKTOBER 2024

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Alle seksjonseiere har adgang til naboseksjonenes område i den grad det er nødvendig for å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjon av sin seksjon, etter nærmere avtale.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Til

ff. MS



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 14. OKTOBER 2024

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, eller at skaden fremtrer på en måte som forringer verdien av anlegget. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Det er den enkelte sameiers ansvar å dekke kostnader ved vedlikehold av vinduer og alle ytterdører, herunder utskifting som skyldes vedlikeholdsbehov.

Ved forsikringssaker skal den enkelte sameier dekke egenandel, dersom denne ikke dekkes av andre. Forsikringen inngår i sameiets øvrige forsikring.

Ved utskifting av dører og / eller vinduer, skal dette godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Hvis styret vedtar utskifting av ett eller flere vinduer, er det den enkelte sameier sitt ansvar å finansiere denne utskiftingen, dette inkluderer alt arbeid i forbindelse med arbeidet, herunder belistning og maling.

Det gjøres et fritak fra eierseksjonsloven §33.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten, eller at skaden fremtrer på en måte som forringer verdien av anlegget.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

ff. MS



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 14. OKTOBER 2024

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Alle seksjonseiere har adgang til naboeksjonenes område i den grad det er nødvendig for å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjon av sin seksjon, etter nærmere avtale.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedtak: Punkt 5.1 i vedtektene endres i samsvar med ovennevnte, endrede vedtekter vedlegges referatet.

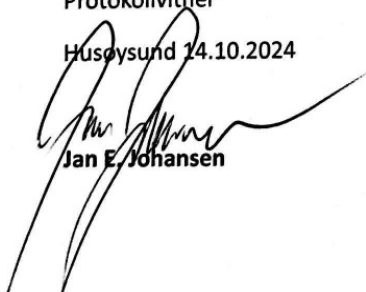
Møtet ble hevet klokken 19.15

Referent

Trond Crame

Protokollvitner

Husøysund 14.10.2024


Jan E. Johansen


Marit Dahl Sahlin



SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Styreleder: Trond Crame

Tlf: +47 982 97 000

e-post: trond@crame.no

Dato: 14. OKTOBER 2024

Vedlegg 1:

Fordeling felleskostnader Soria Moria Vedtak 14.10.2024

	kr	985 000	60 %	40 %	Brøk del	Fast del	Sum	Sum mnd
A1	Sando		6,60 %	8,33 %	kr 39 035,34	kr 32 833,33	kr 71 868,67	kr 5 989,06
A2	Stenehjem		6,60 %	8,33 %	kr 39 035,34	kr 32 833,33	kr 71 868,67	kr 5 989,06
A3	Johanssen		10,73 %	8,33 %	kr 63 401,35	kr 32 833,33	kr 96 234,68	kr 8 019,56
B1	Dalen		6,44 %	8,33 %	kr 38 040,81	kr 32 833,33	kr 70 874,14	kr 5 906,18
B2	Husum		6,56 %	8,33 %	kr 38 786,71	kr 32 833,33	kr 71 620,04	kr 5 968,34
B3	Mansåker		10,18 %	8,33 %	kr 60 169,12	kr 32 833,33	kr 93 002,45	kr 7 750,20
C1	Sahlin		7,07 %	8,33 %	kr 41 770,30	kr 32 833,33	kr 74 603,63	kr 6 216,97
C2	Vines/Åsvang		7,07 %	8,33 %	kr 41 770,30	kr 32 833,33	kr 74 603,63	kr 6 216,97
C3	Engø		9,55 %	8,33 %	kr 56 439,63	kr 32 833,33	kr 89 272,96	kr 7 439,41
D1	Rygg		10,52 %	8,33 %	kr 62 158,18	kr 32 833,33	kr 94 991,52	kr 7 915,96
D2	Henriksen		8,54 %	8,33 %	kr 50 472,44	kr 32 833,33	kr 83 305,78	kr 6 942,15
D3	Trulsvik		10,14 %	8,33 %	kr 59 920,49	kr 32 833,33	kr 92 753,82	kr 7 729,49
								kr 82 083,33

Handwritten signature and initials: F.J. MS

Soria Moria Terrasse Resultatregnskap 2024



	2024		2023	
3010 Husleieinntekter	-	938 174,40	-	864 000,00
3011 Andre inntekter	-	13 430,50		
8010 Renteinntekter	-	1 247,58	-	1 172,77
Sum totale inntekter	-	952 852,48	-	865 172,77
6210 Elektrisk kraft		96 303,80		76 019,85
6230 Forsikring		115 434,00		106 940,50
6240 Heiskostnader		19 714,80		37 526,29
6250 Bredbånd		91 750,92		86 765,24
6260 Renhold		2 251,80		237,65
6265 Grøntareal		34 581,25		9 600,00
6270 Brøyting		18 406,25		13 375,00
6280 Div kostnader		699,00		6 494,21
6290 Div arbeider - egeninnsats				5 400,00
6330 Brannalarm		19 171,49		14 998,75
6410 Inventar og utstyr				-
6450 Lettstyrt		4 228,80		4 167,60
6510 Reparasjon og vedlikehold		297 683,27		345 781,98
6650 Vannskade				-
6710 Regnskap		2 931,00		16 775,13
6725 Honorar juridisk bistand		71 300,00		
7350 Gaver				-
7410 Kontigenter		2 130,00		1 990,00
7710 Møtekostnader		2 387,16		1 986,30
8190 Bankgebyr		3 593,60		95,75
Sum totale kostnader		782 567,14		728 154,25
Resultat/Overskudd-Underskudd	-	170 285,34	-	137 018,52
BALANSE				
Eiendeler				
1201 Båtplass		57 165,00		57 165,00
1590 Soria Moria Båtförening		26 331,00		21 000,00
1720 Forskuddbetalte leier				

1730 Foskuddsbetalte kostnader	110 799,18	50 332,89
1920 Bank drift	218 668,65	93 677,08
1930 Bank spare	151 188,31	251 188,31
Sum totale eiendeler	564 152,14	473 363,28
Egenkapital og gjeld		
2010 Vedlikeholdsfond	- 24 000,00	- 24 000,00
2050 Annen egenkapital	- 363 848,80	- 226 830,28
2090 Årets underskudd		-
2095 Årets overskudd	- 170 285,34	- 137 018,52
2900 Forskudd fra kunder	- 6 018,00	-
2915 Påløpte kostnader	-	- 85 514,48
2980 Båtforeningen Soria Moria		
2990 Annen kortsiktig gjeld		
Sum total egenkapital og gjeld	- 564 152,14	- 473 363,28
Husøystrand, 16.01.2025	-	

VEDTEKTER FOR SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE

Vedtatt i årsmøte
den 26 april 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Soria Moria terrasse og har gårdsnummer 159 og bruksnummer 407 i Tønsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.01.1997.

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Utleie er meldepliktig til styret for registrering av navn og ID. Utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjonene skal kun brukes til beboelse. Næringsvirksomhet er ikke tillatt. Utleie via eksempelvis AirB&B ansees som næring.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret og på egen kostnad anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. **Kostnader til offentlige avgifter og andre kostnader som faktisk er like for de enkelte seksjoner fordeles likt.** Øvrige felleskostnader, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene 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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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 tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, eller at skaden fremtrer på en måte som forringer verdien av anlegget .. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og utvendige vindusrammer samt ytterdører, herunder dør til terrasse/balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten, eller at skaden fremtrer på en måte som forringer verdien av anlegget .

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Alle seksjonseiere har adgang til naboseksjonenes område i den grad det er nødvendig for å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjon av sin seksjon, etter nærmere avtale.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert opprinnelige bygningskroppen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 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 byggemelding kan sendes. Vedlikehold av alle tilbygg/påbygg er seksjonseiers ansvar.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap, budsjett og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og et varamedlem. Varamedlem har plikt til å møte ved frafall av andre styremedlemmer. Beskjed må gis i rimelig tid.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Om andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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





SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE - Husøystrand 5, 3132

Formann: Nils N. Trulsvik
tlf: 4160 8667
e-post: ntrulsvi@online.no

Velkommen til Sameiet Soria Moria Terrasse

Tønsberg, den 15.12.2019

Historisk

Tidlig på -90 tallet samarbeidet tre grunneiere om å utvikle sine eiendommer;

- Svein Asplin, gbnr 159/160 (Soria Moria)
- Rolf Lorentzen, gbnr 159/161
- Åse Ørbeck Sørums, gbnr 159/143,172,220 (Sola)

Svein Asplin

delte sin eiendom i flere tomter. Eiendommen og huset Asplin bodde i ble solgt til Tom Christoffersen (nytt gbnr 159/434). Bod Dugal kjøpte tre tomter (159/435, 436, 437), Stig Minsaas kjøpte (gbnr 159/433) og Knut Paus (gbnr 159/438). Den største tomten ble solgt til utbygger Tore Lie AS, som solgte eiendommen videre til Eeg Henriksen Bygg AS (EHB A/S), som i sin tur ble fusjonert med NCC i løpet av byggeprosessen. Det er på parsellen gbnr 159/407 Sameiet Soria Moria ble bygget på.

Rolf Lorentzen og Åse Ørbeck Sørums solgte til Husøy Park K/S som utparsellerte og solgte eiendommer på Husøytoppen. Når utbyggingen var ferdig ble Husøy Park K/S oppløst. Hovedbølet til Rolf Lorentzen ble kjøpt av Thor Reidar Andersen. Hovedbølet til Åse Ørbeck Sørums ble kjøpt av Frank Wallem.

Strandområdet F2.

Alle de tre grunneierne eide også hver sin parsell nede ved vannet. Disse tre parsellene inngår i reguleringsplan for Husøy nordvest nr 51002 og har i reguleringsplanen betegnelsen F2.

På vegne av Åse Ø. Sørums satte advokat Bydal opp en «Avtale om disponering/utnyttelse av fellesområdet F2 – avsatt i reguleringsplan for Husøy Nordvest. Plan nr 51002». Avalen ble tiltrådt av Asplin og Lorentzen. I følge avtalen er det boligeiendommer fra de tre grunneierne Asplin, Lorentzen og Ø.Sørums som tilkommer rett til å benytte strandparsellen F2. Avtalen er tinglyst og følger hver enkelt eiendom.

Thor Reidar Andersen som kjøpte Lorentzens eiendom, har eiendomsrett til den ene parsellen (159/161), Ørbeck Sørums parsell (159/234) eies i dag av sønnen; Tron

Ø.Sørum. Asplins parsell fulgte med til Husøy Park K/S, denne parsellen (159/160) kjøpte imidlertid Sameiet Soria Moria Terrasse like før Husøy Park K/S ble nedlagt. Ingen kan kreve/hevde særinteresser i F2. Bruksretten er overført til Båttforeningens medlemmer.

I den ovenfor nevnte avtalen fremgår det at et styre skal administrere drift og vedlikehold. Av avtalen fremgår at styret skal bestå av 5 medlemmer, hvorav 3 medlemmer fra Sameiet Soria Moria Terrasse, 1 representant for 159/234 (Ørbeck Sørum) og en representant for 159/160 – som jo eies av Sameiet. I 1997 ble Soria Moria Båttforening dannet, det formelle organ for å drifte F2. I praksis består styret i Båttforeningen av Sameiets styre utvidet med Tron Ø. Sørum (gbnr 159/234). Dette ble endret på generalforsamling i 2018 der øvrige Husøytoppen eiere har nå et medlem i styret, dvs at styret er nå 3 medlemmer fra SMT, en representant fra 159/234 og en øvrige fra Husøytoppen.

Det var Sameiet Soria Moria Terrasse som finansierte utbyggingen av F2. Kostnadene var i 1997 mer enn 2,2 millioner. For seksjonseiere i Sameiet Soria Moria Terrasse var innløsningsprisen for rettigheter i F2 en del av kjøpesummen. Sameiet ble satt til å administrere og kreve innløsning av rettigheter for hver eiendom på Husøytoppen. Innløsningsprisen ble rentebelastet årlig med 2 ganger 12 måneders Nibor.

Innløsning av rettigheter er ulik, avhengig av fra hvilken eiendom tomten er delt ut fra. De som har eiendom utskilt fra «Sola» (Husøyveien 6) betaler kun direkte kostnader, det det koster (på tidspunktet man innløser) å få standard båtplass, bod og fasiliteter (gbnr 159/143, 425, 426, 428 og 430). Alle andre skal betale fullt bidrag. Pr i dag (2014) er det 2 eiendommer som ikke har innløst sine rettigheter; gbnr 159/441 (Husøytoppen 19) og gbnr 159/438 (Husøytoppen 13). Det er og blir ikke flere boder i anlegget. Det er heller ikke flere båtplasser. Om det er flere som ønsker å løse inn sine rettigheter må bryggen utvides. Bygningsmassen (boder) er det ikke mulig å utvide.

Strandstua brukes som forsamlings- og festlokale, gratis for medlemmer av Båttforeningen. Kravet er selvsagt at det gjøres rent etter bruk. Å reservere bruk gjøres ved henvendelse til formannen, p.t. Arne Dalen.

På området har vi også toalett som er åpent i den varme årstid.

Garasjen

I garasjen skal det til enhver tid være ryddig og orden. Etter behov blir gulvet spylt. Alle blir varslet om dette på forhånd slik at man kan få fjernet ting som er lagret på gulvet.

Garasjen er ment som oppstillingsplass for biler og for enkel lagring av bilrelaterte varer. Vedsekker som er pent stablet må vi akseptere. Vi minner også om sykkelboden ved utgangsdøra til C1 og D1.

Garasjeporten

Alle har fått utlevert 2 trådløse «nøkler» for å åpne garasjeporten. Skal du åpne porten manuelt fra innsiden, trykk på den nederste knappen på panelet på venstre side. Om lampen på denne knappen blinker må du "re-sette" ved å holde den

øverste trykknappen inne i 3-5 sekunder. Deretter kan du trykke på den nederste knappen og døren åpner seg.

Ønsker du at porten skal stå i åpen posisjon må du sette et eller annet som kan blokkere for den infrarøde lysstrålen. Når du skal lukke porten igjen må du først trykke på den nederste knappen, deretter den midterste knappen, og 'viola', døren lukker seg igjen.

Lampene ved motoren til portåpneren skal altså lyse for at døren skal lukke seg.

Den røde tråden som henger fra motoren skal bare brukes i nødsituasjoner.

OBS, OBS, ikke tving porten opp manuelt, da løsner wirere og systemet går i stå.

Leverandør: Twobi AS, Industriveien 3, 3174 Revertal, tlf 3306 0700 mellom kl 8 og 15.

Service dersom leverandør ikke kan nås;

Arnes Montasje, Titanveien 26, 3942 Porsgrunn, tlf 915 81 809

Renovasjon

Alle har fått informasjon fra Vesar om kildesortering av mat, papir, plast, glass/metall og restavfall.

Matavfall: bruk de bioposer vi har fått ulevert. Bruk 2 poser, de har lett for å gå i stykker. Lekkasje fra mat-/bioposer skaper lukt og uhygieniske forhold.

Matavfallsposer legges i plastkassene som står i de gammeldagse søppelkassene.

Flytende fett oppbevarer du i plastflasker med lokk. Disse legges i Restavfall-containeren.

Glass- metallbeholderen har oransje lokk. Skyll emballasjen først. Det vil forebygge mot lukt – det går 6 uker før beholderen blir tømt. Blir flaskecontainer full må du ta med deg avfallet hjem igjen inntil tømning har funnet sted.

Plast skal samles i plastsekker. Vi har fått utlevert sekker på rull. Sekkene henges i stativet og plastavfallet komprimeres best mulig i sekken. Når sekken er full skal enhver skifte til ny sekk som skal henges opp på begge sider av stativet. Sekken som er full skal knytes igjen i toppen.

Papiravfall samles i egen container. Pappesker skal brettes ut.

Restavfall samles i egne containere. Vær forvissnet om at søppelposen din ikke lekker ut væske – som vil renne ut av drenshullet og grise til gulvet – dette skaper lukt og uhygieniske forhold. Med restavfall menes husholdningsavfall som ikke er kildesortert. Restavfall inkluderer *ikke* avfall fra nyanskaffelser/utskifting/rehabilitering/ avfall fra håndverkere, store sekker med planteavfall og lignende. Vi ber om at man selv besørger dette levert til avfallsstasjonen.

Hvitevarer, elektrisk- og elektroavfall, lamper leveres til butikker som selger slike ting, de har plikt til å ta imot.

Maling, brennbare væsker og kjemikalier, spraybokser med brennbar væske skal man selv sørge for å bringe til miljøstasjonen.

HOLD ORDEN

I avfallsrommet står kost og feiebrett/snøskuffe. Gulvet i avfallsrommet skal til enhver tid være rent og ryddig. Utenfor døren til avfallsrommet ("grotten") har det lett for å samle seg løv og lignende. Enhver kan ta i et tak og koste dette sammen, putte det i en pose og legge det i restavfallscontaineren.

Heisen

Leverandør: Ameco Heis AS, 2301 Hamar

Service: Kone AS, avd Larvik

Vårt kundenr.: 103 48 927

Landsdekkende telefon: 05663

Servicemann: Georg Svendsen tlf: 9062 5892

Alarmtelefon: Går til NOKAS (tidl. Vaktservice), Tønsberg

Kundeservice: 02580

Nokas ringer først til folk i huset som evt. kan hjelpe før de selv rykker

ut:

- | | |
|------------------------------|------------|
| 1. oppkall går til Birger | 913 01 659 |
| 2. oppkall går til Johny | 472 49 835 |
| 3. oppkall går til Rolf Rygg | 913 07 868 |

Mekanisk feil ved heisen: tilkall Kone Heis AS: tlf 05663 (landsdekkende)

Assistanse: tilkall NOKAS tlf 02580

Teknisk assistanse: ring Georg Svendsen tlf: 9062 5892

Felleskostnader

I vedtektenes § 13 og i regnskapene kan du lese mer om hva felleskostnader dekker. Vannavgiften fordeles likt på alle seksjonseiere. Vann ned til F2, strandområdet, går via Sameiet, men har egen måler og Båtforeningen blir belastet forbruket. Det samme gjelder for strømforbruket til Båtforeningen.

TV og internett

Grunnabonnement til Canal Digital som leverer TV-signaler og internett dekkes også gjennom felleskostnadene. Den som ønsker tilleggstjenester fra Canal Digital gjør dette direkte med leverandøren. Vi henviser ellers til budsjett og regnskap som viser hva fellesskapet bruker penger på.

Vaktmester

Sameiet har ikke vaktmester.

Johny Sahlin har sagt seg villig til å utføre vask av heis, heisrom, vestibyle, søppelrom og søppelcontainere mot en avgift på *kr 1000* fra hver av seksjonseierne. Avtalen gjelder fra 1. juli til 30. juni. *Forfall den 1. oktober. Beløpet betales inn til hans konto nr 2470 10 74234.*

Oppdrag som sameierne gjør etter avtale med styret, betales med *kr 150* pr time. (For eksempel vask av garasje, vedlikehold av grøntanlegg, bryggeanlegg osv.)

Vedlikehold

Enkelt vedlikehold ordner vi selv. Enhver som ser ting som bør vedlikeholdes melder fra til formannen eller et styremedlem. En gang i året vil en komite gå over anlegget vårt for å registrere eventuelle nødvendige utbedringer. Meld fra til formannen om du ser noe – når man går her hver dag blir man ofte blind for detaljer.

Maling av treverk på bygningskroppen utføres ved innleid hjelp. Det har vært praktisert at treverk på veggflater inne på din egen terrasse (innvendig terrassekasse og vegger) beiser vi selv. Beis står nede i Fjellboden.

Mer om vedlikehold kan du lese i Vedtektenes § 12.

Markiser

Markisene er levert av Celcius Solavskjerming, Hegdalsveien 63, 3261 Larvik. tlf 3314 0360

Markisestoff skal være likt for alle terrasser.
Opprinnelig betegnelse er art.nr. 94000070 farge: TT5173/12

Celcius har fått ny leverandør på markisestoffet og stripene er nå en 1,5 mm bredere. Dersom du skal skifte både markiseduken og kappen er det greit, bestill etter betegnelsen ovenfor - ingen ser forskjellen. Dersom du *kun* skal skifte kapper blir det penest om man velger ensfarget gul. Ensfarget duk til kappen har fargekode: 105/15

Snømåking

Utenfor garasjeanlegg og nord for gangporten blir det måket av maskinentreprenør på vårt oppdrag.

I utvendige trapper og repos er det lagt ned varmekabler – for å tine is og sne når det er behov for det. Det er Birger som styrer dette anlegget.

Det har vært kabelbrudd /overledning i anlegget. Manglene har vært utbedret etter hvert, men i repos utenfor A1, B1 og i trappen ned til første repos er det fremdeles feil.

Det koster mye å holde anlegget i gang, derfor brukes det bare under ekstreme forhold. Det henstilles derfor til enhver å måke/strø utenfor sitt inngangsparti og eventuelt trappen ned til neste etasje. Sneskuffer står i Fjellboden, strøsand i søppelrommet og Fjellboden.

F2 – Strandområde - Båtforeningen

Alle seksjonseiere har rettigheter i strandområdet (F2 i reguleringsplanen) og er automatisk medlem i Soria Moria Båtforening. Alle betaler en årlig kontingent for vedlikehold og drift av anlegget. I tillegg til badestrand, sjøboder, brygge med båtplasser er det også stativ for lagring av kajaker.



Vedlegg 1

Navneliste på seksjonseiere i Sameiet Soria Moria Terrasse og medlemmer i Båtforeningen.

Vedlegg 2

Vedlagt følger vedtektene etter endring 21. april 2005, og etter innføring (7.april 2014) av setning på slutten av punkt 12 som ble vedtatt, men uteglemt å skrive inn.

Vedlegg 3

Båtforeningens vedtekter.

Vedlegg 4

Båtforeningens ordensregler.

Soria Moria Båtforening
Husøystrand 5 A
3132 Husøysund

Vår referanse:
1312260007

Vår saksbehandler:
Charlotte Davidsen

Telefon:
988 77 457

Vår dato:
05.02.2026

Megleropplysninger på Husøystrand 5B - gnr. 159, bnr. 407, snr. 10 i Tønsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Bente Mansåker

Adresse

Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Fødselsdato

22.02.1941

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Soria Moria Båtforening			
Styreleder	Navn Nils Trulsvik	Tlf. 41608667	E-post. nils.trulsvik@icloud.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 159	Bnr. 160	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	987 379 383		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr.			
Parkering og garasje					
Medfølger det båtplass?		☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av båtplassen?		If - SP 290832.6.1			
Følger leilighet					

Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt av båtplassen?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Søke		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Årlig båtavgift?	Kr 4000	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. juni	Fellesutgiftene inkluderer: Båtavgiften inkluderer:			
Avregnes båtavgiften.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av båtutgiftene.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny avgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her:					

For Soria Moria Båttforening

Husøy - 8 Feb 2026

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

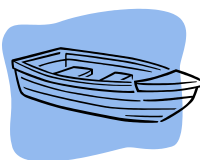
- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes sendes til meg på e-post: charlotte.davidsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Charlotte Davidsen
Eiendomsmegler MNEF / Backoffice
charlotte.davidsen@aktiv.no



SORIA MORIA BÅTFORENING – Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Formann: Nils N. Trulsvik

Tlf: 4160 8667

e-post: nils.trulsvik@icloud.com

Referat fra styremøte

Soria Moria Båtforening

4 mars 2025

Tilstede: Nils N. Trulsvik
Stein O- Sando
Trond Ø. Sørums
Jan Eivind Johansen
Knut Erik Pettersen

1. **Økonomi** – Der er i dag NOK 25 778 på konto. Der er ingen store utgifter før sommeren. Vi burde se på kamera utgiftene siden disse har øket betydelig. Resultatregnskapet for 2024 er mottatt og ble diskutert. Vi hadde en del utgifter med brygge vedlikehold og bygging av boder. Styret ba om underbilag for regnskapet før dette sendes ut til medlemmene. Budsjett ble diskutert og vi tror ikke der blir noen store utgifter i 2025 så medlemsavgift vil ikke endres.
2. **Søknad om 10m utriggere** – Det er behov for å søke om 10m utriggere på den ytterste del av bryggen, dette som en konsekvens at de som er på den innerste delen har hatt denne muligheten. Kostnad belastes det medlem som ønsker dette. Pris per båtplass er 65,000. For å gjennomføre dette må vi søke kommunen om tillatelse. Søknad vil bli vurdert uavhengig av hvor mange som ønsker dette. (separat email)
3. **Vedlikehold** –
 - a. **Reparasjon av utriggere** – Feste til noen utriggere må byttes pga av rust. Nye fester er anskaffet og finnes i «badeboden». Vi vil få disse skiftet i løpet av åren. Alt materiell er allerede innkjøpt.
 - b. **Avtale Strandmann** – Avtalen med Strandmann er avsluttet.
 - c. **Bytting av lamper og dimmer i bodene og strandstua** – Gamle lamper samt utelys er nå byttet. Vi har hatt en kortslutning i strandstua som er reparert.
 - d. **Strømmåler blir nå installert i sjøboden.**
4. **Kajakk Plasser** – Der er pt 16 kajakk plasser. Det ble diskutert om disse kan plasseres litt bedre. Mulig flytte den en (den nærmest vannkanten) litt nordover. Må da graves litt.
5. **Dugnad** – Ny dugnad vil bli gjennomført mai/juni. Dato kommer senere.
6. **Eventuelt** – Årsmøtet planlegges avholdt 6 mai, 2025, kl 19:30 i Strandstua

Nils N. Trulsvik



SORIA MORIA BÅTTFORENING – Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Formann: Nils Trulsvik

Tlf: 4160 8667

e-post: nils.trulsvik@icloud.com

Protokoll fra ordinært årsmøte i Soria Moria Båttforening, 13.05.2025

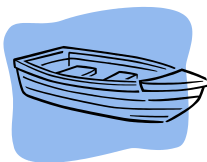
Det møtte 27 seksjoner inkludert fullmakter.

1. Innkallelsen ble ikke godkjent av prosessuelle grunner og ekstraordinært årsmøte vil bli holdt i nærmeste fremtid.
2. Jan-Robert Henriksen ble valgt som ordstyrer.
3. Bjørnar Andersen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.
4. Styrets beretning ble da heller ikke godkjent og vil bli tatt opp igjen under det ekstraordinære årsmøte. Det var en lang diskusjon i forbindelse båt plassene og Soria Moria's Terrasser eierskap til båt plass. Det ble besluttet at et ekstra ordinært møte avholdes for å diskutere disse sakene på nytt.
5. Regnskap for 2025 ble godkjent. Årskontigent uendret NOK 4000,- per båt plass.
6. Forslag til budsjett for 2025 ble godkjent.
7. Det er ingen godtgjørelse til styrets medlemmer. Regnskapsfører; se pkt 8.2 andre saker.
8. Andre saker:
 - 8.1 Årets resultat viser et underskudd på kr 72.781 – som føres mot egenkapitalen.
 - 8.2 Balanse Økonomi er nå regnskapsfører for båtforeningen.
 - 8.3 Der blir ikke betalt noen godtgjørelse for arbeidstimer utført av medlemmer. Isteden blir der innkalt til dugnad, og de som ikke møter blir belastet med NOK 200,- per dugnad.
 - 8.4 Petter Simonsen fortsetter som bryggesjef sammen med Stein O. Sando.
 - 8.5 Ny brygge; En del av festene til uttriggerne er tynnslitte og rustet. Nye er anskaffet og vil bli byttet.
 - 8.6 Securitas – Styret vil vurdere alternativ til Securitas siden dette er relativt dyrt. (Nok 26.000,- per år)
 - 8.7 Dugnad – Det vil innkalles til dugnad blant annet for å byttet festene til uttriggerne samt generelt rydding av området samt vask av strandstue og boder.
 - 8.8 Strandman – Strandman avtalen er avsluttet.
9. Valg av styre : Nils Trulsvik formann, Jan E. Johansen, Jan-Robert Henriksen, Knut Erik Petterson og Trond Sorum styremedlemmer.

Husøystrand, den 20.05.2025

Nils N. Trulsvik

Bjørnar Andersen



SORIA MORIA BÅTFORENING – Husøystrand 5, 3132 Husøysund

Formann: Nils N. Trulsvik

Tlf: 4160 8667

e-post: nils.trulsvik@icloud.com

Til medlemmer av Soria Moria Båtforening

Tønsberg, den 22.04.2025

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

Tid: Tirsdag 13. mai klokken 18:00

Sted: Strandstua

Skriftlig fullmakt kan også sendes styret.

I henhold til vedtektenes punkt 4 settes følgende dagsorden:

1. Godkjenning av innkallelsen og fullmakter, registrering av tilstedeværende
2. Valg av møteleder.
3. Valg av person til å undertegne årsmøteprotokollen sammen med møteleder.
4. Styrets beretning
5. Behandle og godkjenne årsregnskapet for 2024
6. Behandle og godkjenne styrets forslag til budsjett for året 2025.
7. Fastsette styrets, regnskapsfører og revisors godtgjørelser.
Styremedlemmene er valgt inn uten å få vederlag, regnskapsfører får imidlertid godtgjørelse som bestemmes av årsmøtet.
8. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
9. Valg av styre. (Styret velges hvert år; formann, fire styremedlemmer og en varamann)

Styret for 2024/2025 har vært:

Formann: Nils N. Trulsvik

Styremedlemmer: Knut Erik Petterson, Tron Sørum, Stein Sando

Varamedlem: Jan Øivind Johansen

Regnskapsfører: Balanse Økonomi

Innstilling til nye styremedlemmer fremmes på årsmøtet

Styrets beretning, revidert regnskap for 2024 og forslag til budsjett for året 2025 følger som vedlegg til innkallelsen.

Andre saker (pkt 8):

8.1 Disponering av det regnskapsmessige resultatet

Årets regnskapsmessige resultat viser underskudd på kr 72,781. Styret foreslår at

resultatet føres mot Båtforeningens egenkapital.

8.2 *Regnskapsfører*

Balanse Økonomi har overtatt som forretningsfører med en godtgjørelse på kr 20.000. Dette er et estimat da Balanse Økonomi fakturerer etter timer brukt.

8.3 *Godtgjørelser*

Ingen styreverv skal ha godtgjørelse

Arbeider, unntatt dugnadstimer, som blir utført av det enkelte medlem, betales med kr 150 pr time.

8.4 *Bryggekomité*

En mann må ha ansvar for F2 og brygga. Petter Simonsen (med Backup fra Stein Olaf Sando) er foreslått for 2025 - 2026.

8.5 *Ny Brygge*

En del av festene til uttriggerne er rustet. Mesteparten er nå byttet. Nye er anskaffet og ligger i boden.

8.6 *Båtstørrelse*

Nordocks har sendt ut en anbefaling vedr. størrelse på båt. (Vedlagt). Har man 8 m. Bom, så bør ikke båten være større en 9.6 m (31 ft). Har man 3.6m bredde, med lysåpning 3.3m, så bør ikke båten være bredere enn 2.9m (9.5ft).

8.7 *Revisor*

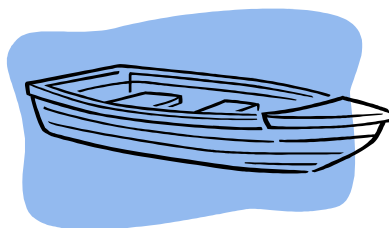
Årsmøtet krever ikke lenger revidert regnskap.

8.8 *Lettstyrt*

Husøy, Tønsberg 20. april 2024

Nils N. Trulsvik
Formann

Vedlegg: Regnskap 2024
Budsjett 2025



Soria Moria Båttforening
Budsjett 2025

			Budsjett 2025	Resultat 2024
3010	Båtplasser (31X4000)	-	124 000,00	126 000,00
3011	Andre inntekter/ny brygge		-	-
8010	Renteinntekt bankinnskudd		-	-
Sum inntekter		-	124 000,00	126 000,00
4000	Ny brygge		-	
6000	Avskrivninger			
6210	Strøm		20 000,00	20 000,00
6220	Vannavgift		7 000,00	6 331,00
6230	Regnskapfører		20 000,00	
6390	Annen kostnad lokaler		2 000,00	26 900,00
6420	Leie datasystemer		-	2 685,00
6540	Inventar		-	5 293,00
6620	Rep. og vedlikeh. Anlegg		28 000,00	77 423,00
6800	Kontorrekvisita		3 500,00	256,00
6860	Møter, kurs		-	143,00
7500	Forsikring		55 000,00	52 954,00
6900	Lettstyrt		4 500,00	4 080,00
6980	Porto/gebyr		100,00	32,00
7790	Andre Kostnader		1 000,00	2 684,00
				-
Sum kostnader			141 100,00	198 781,00
Resultat/underskudd			17 100,00 -	72 781,00

Husøystrand, 20.04.2025

VEDTEKTER FOR «SORIA MORIA BÅTFORENING»

1. HVA SAMEIET OMFATTER

Vedtektene omfatter del av området F2 i reguleringsplan 51002, strandparsell til gbnr 159/160-161 og 234 i Tønsberg Kommune. I henhold til reguleringsplanen er det boligene innenfor boligfeltene B6, B7 (ikke gbnr 159/264), B8 og B9 (gbnr 159/175) som tilkommer rett til bruk av strandparsell F2.

2. FORMÅL

Foreningen ved styret skal administrere driften av fellesanlegget, herunder besørge drift og vedlikehold m.v.

3. BRUKSRETT – FELLESANLEGG

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre medlemmer.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Nåværende og fremtidige eiere av gbnr 159/160-161-234 og 407 har i fellesskap rett til bruk av badestranden og de øvrige områder og anlegg innenfor området F2. For dette skal svares samme årsavgift som det de øvrige bruksberettigede betaler. Årsavgiften fastsettes av det oppnevnte styret.

4. DET ORDINÆRE FORENINGSMØTET

Foreningsmøtet er foreningens øverste organ. Medlemmer er samtlige rettighetshavere. I foreningsmøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært foreningsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret og forretningsfører (dersom slik er valgt) har plikt til å være tilstede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til medlemmene har revisor rett til å være tilstede, og til å uttale seg (jfr.pkt 10)

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som et medlem ønsker å behandle på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 7 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i punkt 6 skal kunne behandles på foreningsmøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Medlemmene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande foreningsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet og fremlegge budsjett som danner grunnlag for årsavgiften
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelser.
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond (fastsettelse av årsavgift).
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtekter.

Foreningsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på foreningsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst et av de tilstedeværende medlemmene, valgt av foreningsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for medlemmene.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 20% av medlemmene skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 høyst 20 dagers skriftlig varsel. Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. For øvrig gjelder punkt 4 tilsvarende så langt det passer.

6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES AV ÅRSMØTET

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer, samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlig.
2. Endringer av vedtektene. (Vedtektenes §8 kan med hensyn til retten til å velge styremedlemmer ikke endres uten samtykke av gbnr 159/160-161-234 og 407).

3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtak ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for det enkelte medlem.

7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT

Ingen kan som medlem eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor en tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

8. FORENINGSSTYRET

Foreningen ledes av et styre, bestående av 5 medlemmer, hvorav styrets flertall skal utpekes av seksjonseiere under gbnr 159/407 og en representerer gbnr 159/160 og en representerer eier av gbnr 159/234 og består av:

- styreleder
- 4 ordinære styremedlemmer

Årsmøtet velger styrets formann. Tjenestetiden for alle er ett år, og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder og styremedlemmene kan gjenvelges.

9. STYREMØTER

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og saker som vil bli behandlet.

Møtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER

Styret står for forvaltning av medlemmenes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av foreningsmøtet (dersom foreningsmøtet ønsker å benytte seg av revisor).

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtaket treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

11. OVERDRAGELSE AV BRUKSRETTE I FELLESANLEGGET

Rettigheten er knyttet til eiendommen medlemmene besitter og følger eiendommen ved salg.

Ved uleie skal leieren godkjennes av styret før benyttelse kan skje. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

Nåværende eiere av gbnr 159/160-161 og 234 har fri rett til å avhende sine rettigheter i F2 samlet eller delt og uavhengig av hvorvidt eiendommen samtidig overdras. Dersom grunneierne deler sine eiendommer, har de fradelte eiendommene / seksjonene rett til 1 båtplass og likeverdig bruksrett til F2. For dette betaler de respektive eiendommer / seksjoner et engangs anleggsbidrag iflg. tidligere inngåtte avtaler med de respektive grunneiere, samt årlig avgift på lik linje med de øvrige bruksberettigede etter fastsettelse av styret for båtforeningen.

Den som leier ut sin bruksrett er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor foreningen, ved mislighold er eieren ansvarlig overfor foreningen.

Styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikeholdsarbeider, så som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av foreningen.

Dersom et medlem nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for medlemmets regning og risiko. Fasade-endringer som utbygging, forandring, maling med ny farge m.v. må alltid godkjennes av styret.

Kostnader for slike arbeider fordeles på medlemmene.

12. ÅRSAVGIFT / DISPOSISJONSFOND

Styret sørger for innkreving av et passende beløp fra hver sameier til dekning av foreningens drift, så som felles vedlikehold, administrasjon, forsikring m.v. av foreningens bygg og anlegg (jfr. pkt 3).

Styret plikter likeledes å sørge for opprettelsen av et disposisjonsfond til fremtidige utbedringer av eiendommene, eller til andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet disponeres av styret med de begrensninger som punkt 6 i disse vedtekter inneholder (jfr. pkt 3 og 6).

13. MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige medlemmene, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel bli nektet adgang til fellesanlegget.

14. FORSIKRING

Det påligger styret å sørge for at foreningens anlegg og bygg til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser.

15. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Det tilligger styret å fastsette nærmere retningslinjer for foreningen.

16. DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTEFORHOLD

Styremedlem eller bestyrer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. pkt 7, gjelder for øvrig tilsvarende for disse.

Eventuelle tvister i forbindelse med medlemsforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.



SORIA MORIA BÅTFORENING

Ordensregler for båthavnen

1.
Bare bruksberettigede båteiere med familie / gjester har adgang til bryggen, stranden og omkringliggende arealer. Eventuelle leietagere til båtplass har kun adgang til båtplassen.
2.
Styret for Soria Moria Båtforening administrerer den daglige driften av havneanlegget gjennom den til enhver tid valgte formann. Formannen eller den han bemyndiger fungerer som bryggesjef.
3.
Bryggesjefen forestår utleie av ikke disponerte båtplasser.
Annen bruk av slike plasser skal om mulig på forhånd klareres med bryggesjefen.
4.
Parkering av biler på strandområdet er ikke tillatt. Kjøring med bil til strandområdet er kun tillatt for nødvendig transport av tungt utstyr eller av bevegelseshemmede.
5.
Ved all manøvrering og ferdsel i båthavnen skal det anvendes sakte fart og utvises stor forsiktighet. Spesielt oppmerksom skal man være på de som bader fra brygge/strand.
6.
Båteier må selv sørge for forsvarlig fortøyning av sin båt. Baugspryd eller pulpit skal ikke stikke inn over bryggen.
7.
Den som får anvist plass er ansvarlig for at sjøbunnen under plassen holdes ren for skrot. Lensing eller tømning av spillolje, båttoalett/septiktank, drivstoff eller lignende er forbudt.
8.
Etter endt sesong skal det ryddes og ordnes opp på båtplassen. Fortøyningsutstyr skal fjernes. Båttutstyr, fiskeredskap m.v. skal ikke lagres på bryggen eller utendørs i havneområdet. Rydding kan iverksettes for båteiers regning. Joller kan lagres utendørs, men dette må først klareres med bryggesjefen.
9.
Det er anledning til private arrangementer i på området, slike arrangementer må først klareres med bryggesjefen. Det skal være ro etter klokken 23.
Alt avfall inklusive vanlig forbrukssøppel skal medtas når man forlater området.
10.
Skader som påføres bryggeanlegget eller båter tilhørende andre - er båteiers ansvar.



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune		159	407	0	10	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner			Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
21.01.1997	Nei	Nei					242/2377				
FORRETNINGER											
Forretningstype		Forretningsdato		Matrikkelføringsdato		Komm.saksref		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
Omnummerering		01.01.2024		01.01.2024					159/407/0/9		0
									159/407/0/10		0
									159/407/0/11		0
									159/407/0/12		0
									159/407/0/5		0
									159/407/0/6		0
									159/407/0/7		0
									159/407/0/8		0
									159/407/0/1		0
									159/407/0/2		0
									159/407/0/3		0
									159/407/0/4		0
									159/407		0
Omnummerering		01.01.2020		01.01.2020					159/407/0/10		0
									159/407/0/8		0
									159/407/0/6		0
									159/407/0/11		0
									159/407/0/9		0
									159/407/0/1		0

159/407/0/12	0
159/407/0/2	0
159/407/0/7	0
159/407/0/5	0
159/407/0/4	0
159/407/0/3	0
159/407	0

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8140812	Terrassehus	Bolig	Tatt i bruk	1060	0	1060

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Husøystrand	5	B		Nord: 6567879 Øst: 582943 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Stemmekrets 10-Tønsberg Postnummerområde 3132-HUSØYSUND Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 801-Husøy SKOLEKRETS 9-Husøy

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3905 - Tønsberg kommune	159	407	0	0	Grunneiendom		Ja	2689,1	2690,7	1-Målebrev	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
24.07.1995	Nei	Nei		Ja	12		Nord: 6567855,64 Øst: 582942,18 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER							
Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024				159/407/0/9	0
						159/407/0/10	0
						159/407/0/11	0
						159/407/0/12	0
						159/407/0/5	0
						159/407/0/6	0
						159/407/0/7	0
						159/407/0/8	0
						159/407/0/1	0
						159/407/0/2	0
						159/407/0/3	0
						159/407/0/4	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020				159/407	0
						159/407/0/10	0
						159/407/0/8	0
						159/407/0/6	0
						159/407/0/11	0
						159/407/0/9	0
						159/407/0/1	0
						159/407/0/12	0
						159/407/0/2	0
						159/407/0/7	0

					159/407/0/5	0
					159/407/0/4	0
					159/407/0/3	0
					159/407	0
Kartforretning	25.03.1996		114.189	Mottaker	159/407	2690,7
Grensejustering	25.03.1996		114.189	Avgiver	159/120	-321,3
				Mottaker	159/407	321,3
Kart- og delingsforretning	24.07.1995		114.189	Mottaker	159/407	2369,4
				Avgiver	159/160	-2369,4

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet
8140812	Terrassehus	Bolig		Tatt i bruk	1060	0
						1060

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Husøystrand	5	B		Nord: 6567879 Øst: 582943 System: EPSG:25832		Kirkesøk 1-Søndre Slagen Stemmelekrets 10-Tønsberg Postnummerområde 3132-HUSØYSUND Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 801-Husøy SKOLEKRETS 9-Husøy

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 1995124 M-Målebrevsnummer: 114.189 J-Journalnummer: 95124

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	

2689,1	Nord: 6567855,64018711 Øst: 582942,17999411 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

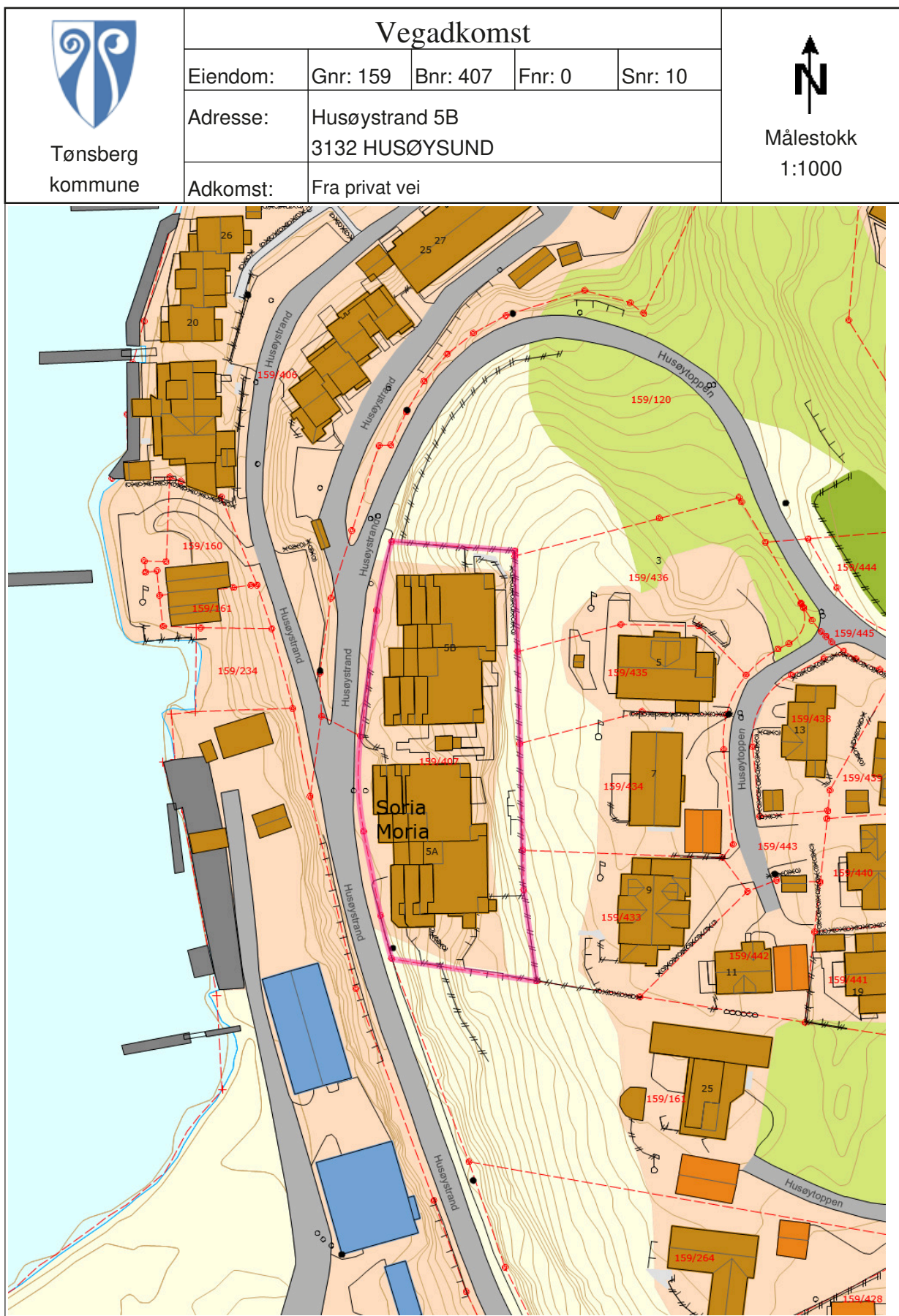
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

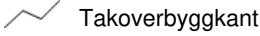
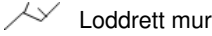
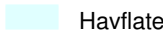
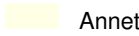
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tegnforklaring

Sluk		Kumlukk	Matrikkelnummer
Matrikkelnummer..	A	Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Flaggstang		 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje		 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang		 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takoverbygg		 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus		 Annen næring
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang		 Steingjerde
 Annet gjerde	 Kai- og bryggekant		 MurFrittstående
 Loddrett mur	 Hekk		 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Flytebrygge		 Kai og brygge
 Trapp	 Nøyaktig grensepunkt		 Anslått grensepunkt
 Teiggrense	Husnummer		Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .		 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Kystkontur tekniske anlegg		 Kystkontur
 Høydekurve	 Høydekurve		 Lekeplass
 Havflate	 Bebygdt område		 Skog
 Annet			



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	159	407	0	10	Husøystrand 5B, 3132 HUSØYSUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2687.41m ²
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3905 51008	Husøytoppen (24.5.2006)	Frittliggende småhusbebyggelse	2687.19m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20150109	Medusatomta (14.3.2018)

BEBYGGELSESPPLAN

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?

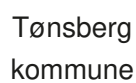
PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Eiendom:	Gnr: 159	Bnr: 407	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Husøystrand 5B 3132 HUSØYSUND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

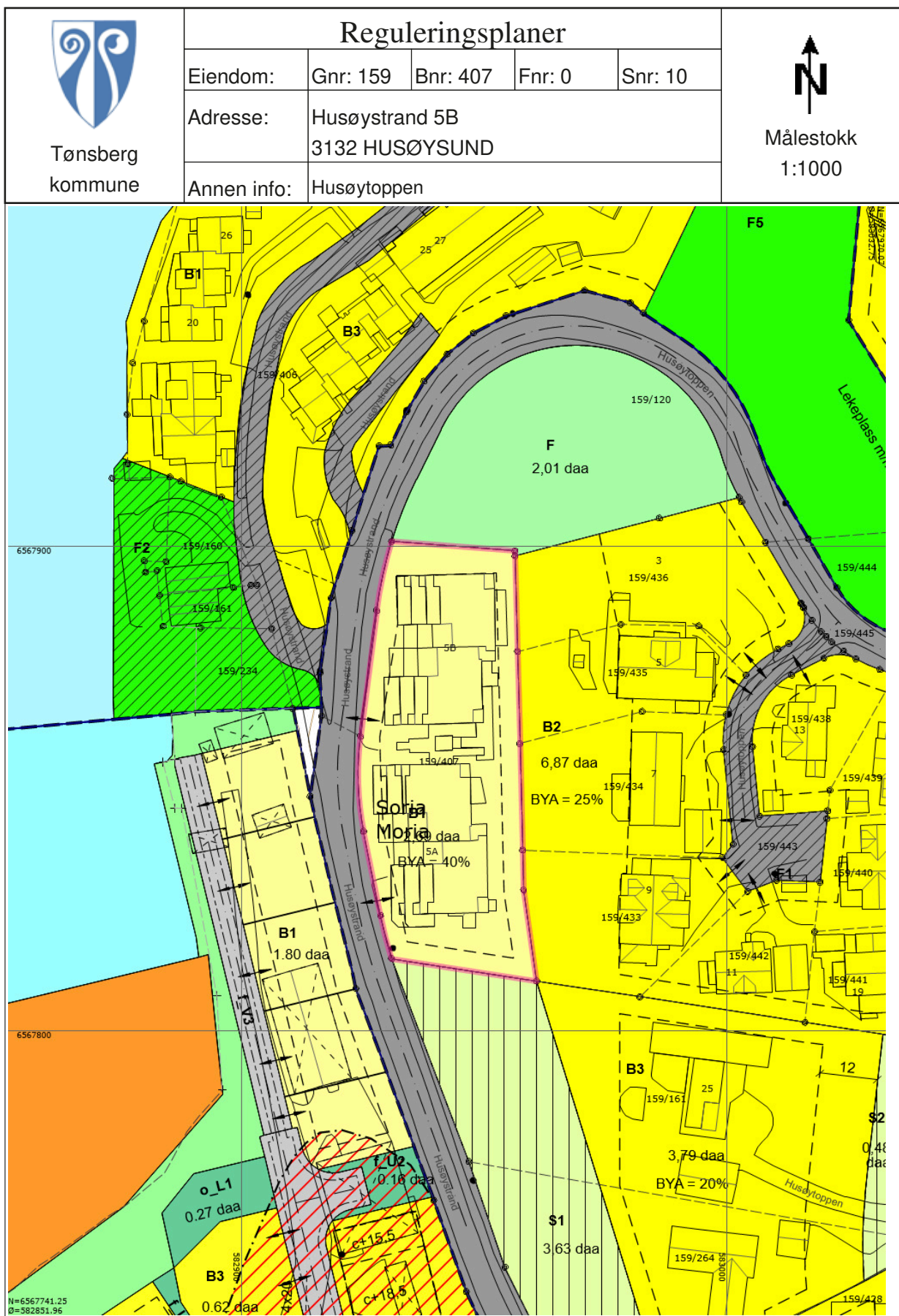


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.	A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Naturområde - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve
	Høydekurve				



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Boligområde		Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse		Landbruksområde		Kjøreveg
	Park		Annet friområde		Friområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel		Felles grøntareal		Bestemmelsesområde
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag		Uteoppholdsareal
	Lekeplass		Veg		Friområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Høydekurve		Høydekurve		



TØNSBERG KOMMUNE

MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK / AREALPLAN
HALFDAN WILH. ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

EEG-HENRIKSEN BYGG A/S
POSTBOKS 2099 STUBBERØD
3255 LARVIK



Deres ref.

Vår ref.
PSA/97/16973/0159/0407
(L45 /0159/0407)

Dato: 08.07.1997

HUSØYSTRAND 5 - FERDIGATTEST FOR TERRASSEBLOKKER

Gbnr.: 0159/0407
DFUB-sak nr.: 95/379 og 180/96
Bygn.nr.: 8140804
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Terrassehus

DET UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGARBEID

Per Sakshaug
Per Sakshaug
avd.ing.

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende



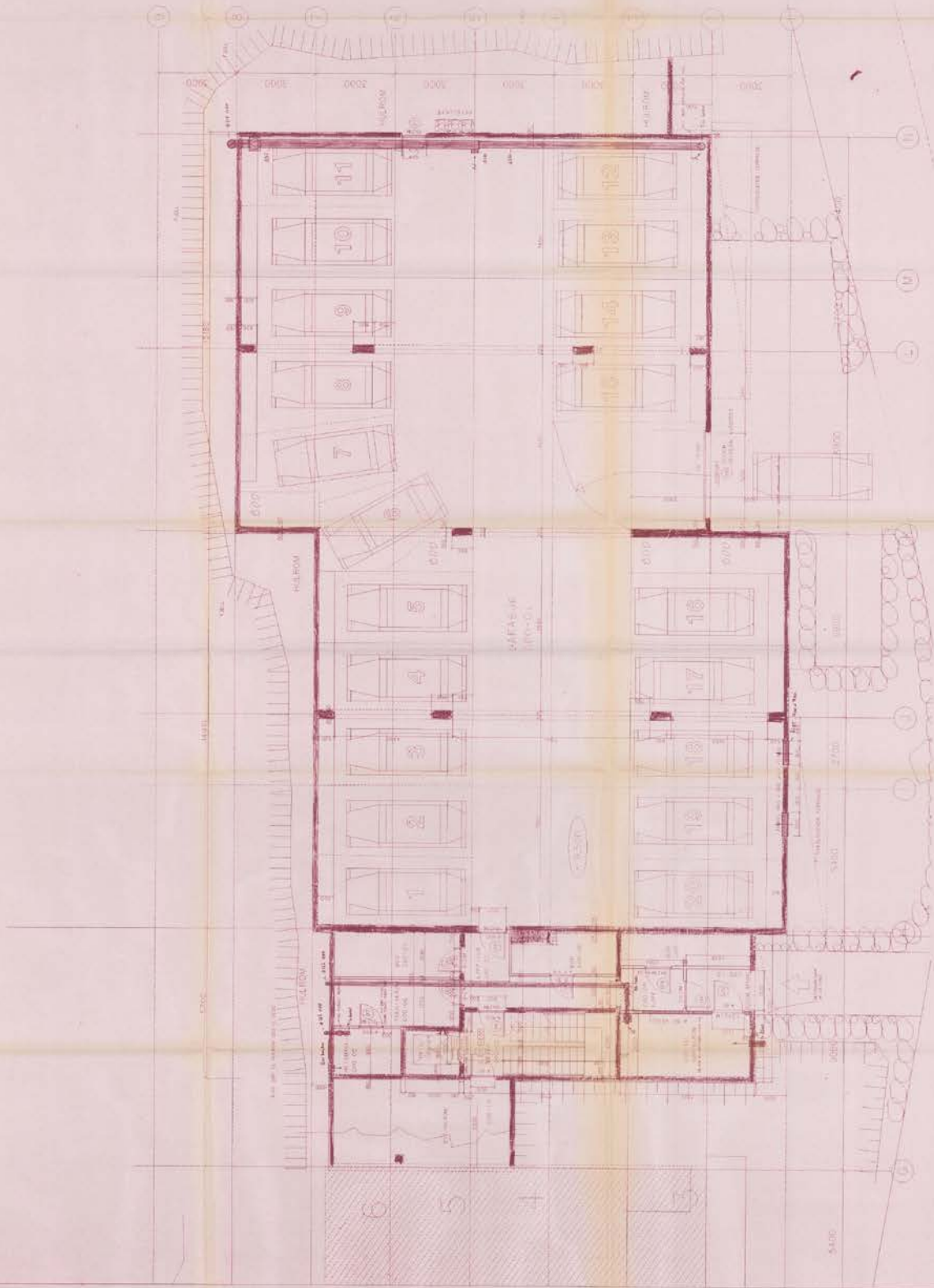
VENTILASJON
LEIL. A2 OG B2

98/101
10/10/2000

EEG-HENRIKSEN 2700 Å-3
VERRELLING, OVERSTAD 00 USE A3
Aankomst 12.00 uur
Nacht 12.00 uur

GARASJE

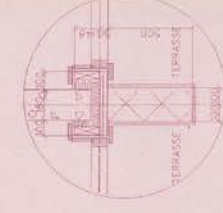
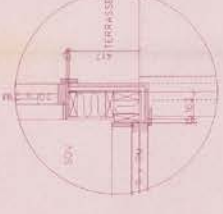
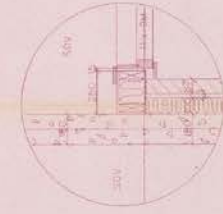
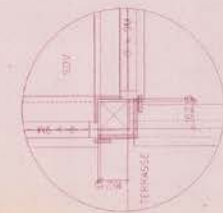
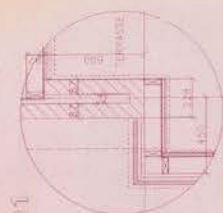
GARASJE



**VENTILASJON
GARASJE**

1. del 10. 11. 12.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---



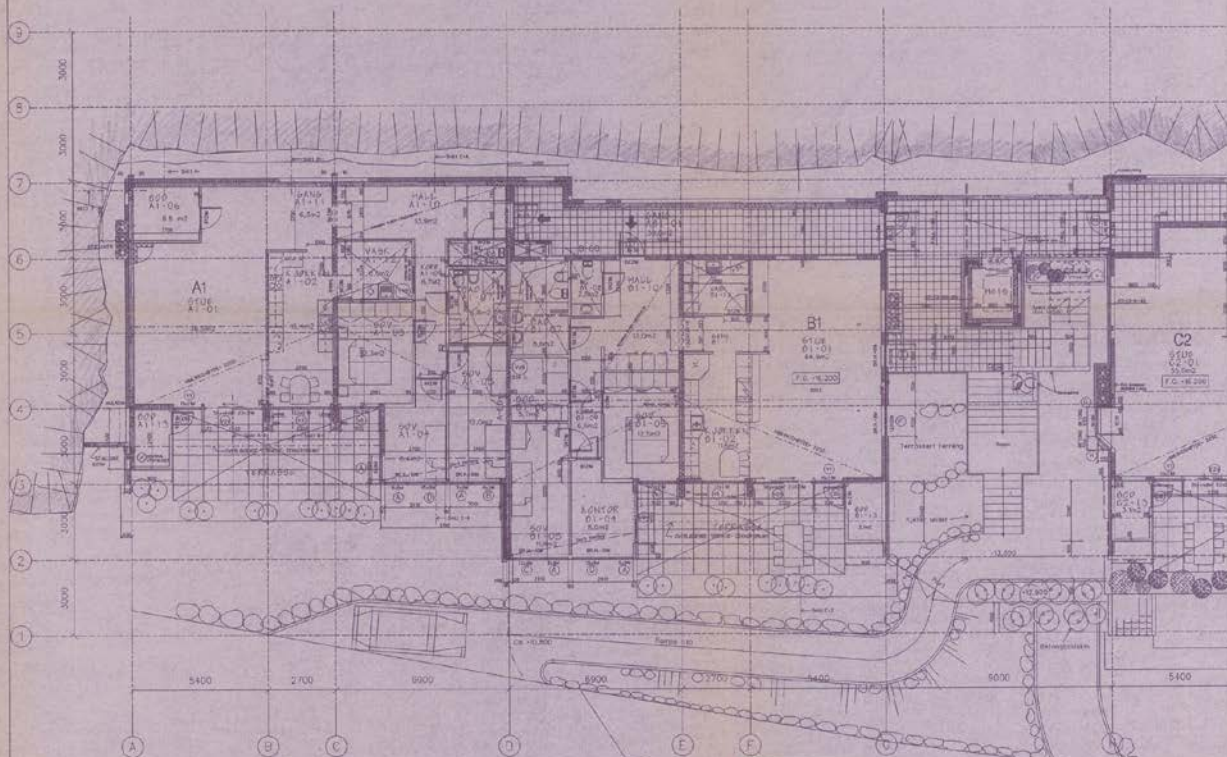
06018: AOMIA M3816
14 JUL 1958
154/207

EEG-HENRIKSEN BYGG A-S

[illegible]

A 1B1

A1B1



Div. endringsen

Godkjent av bygningssjefen
i Tansberg på vilkår
2.10.96 og 18.01.96

[illegible]

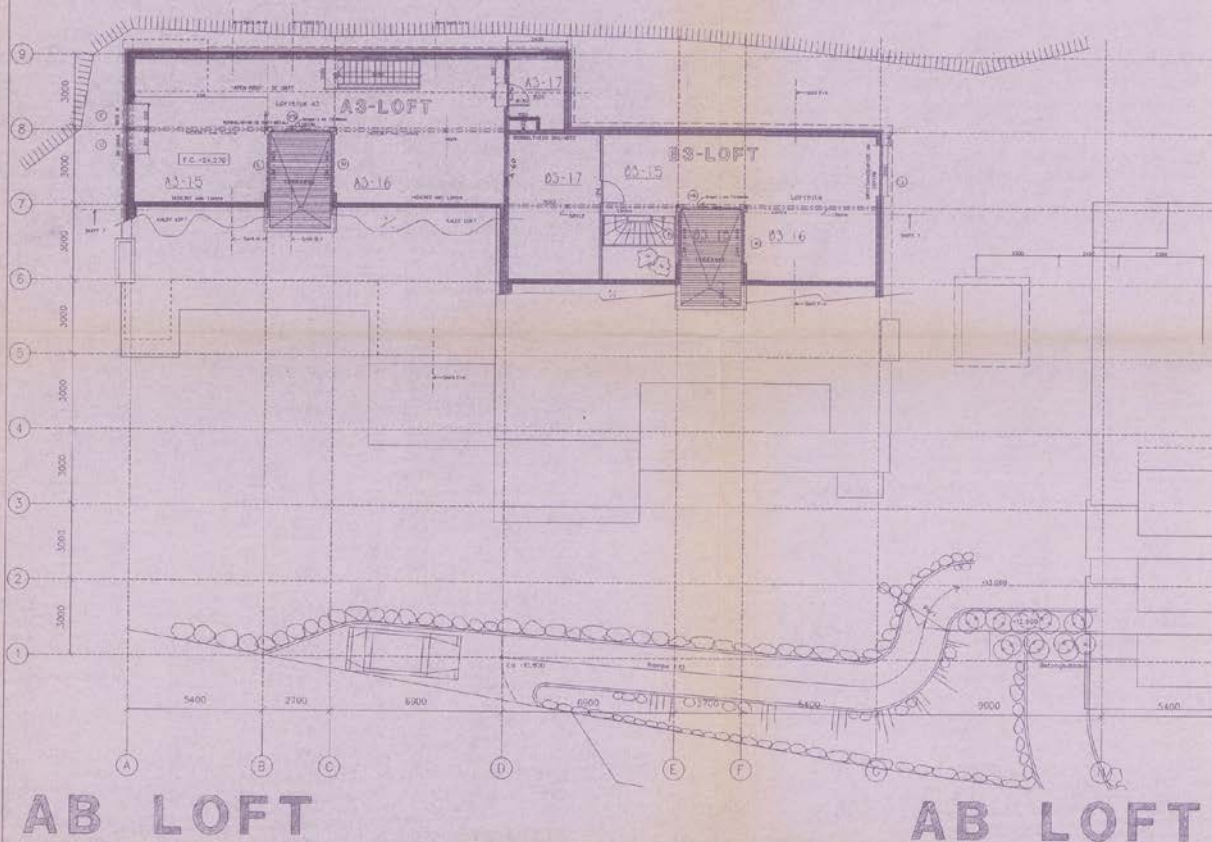
Information on all other factors (e.g., age, sex, etc.)
 Age: 27 years
 Sex: M

[illegible]

A1B1



AB LOFT



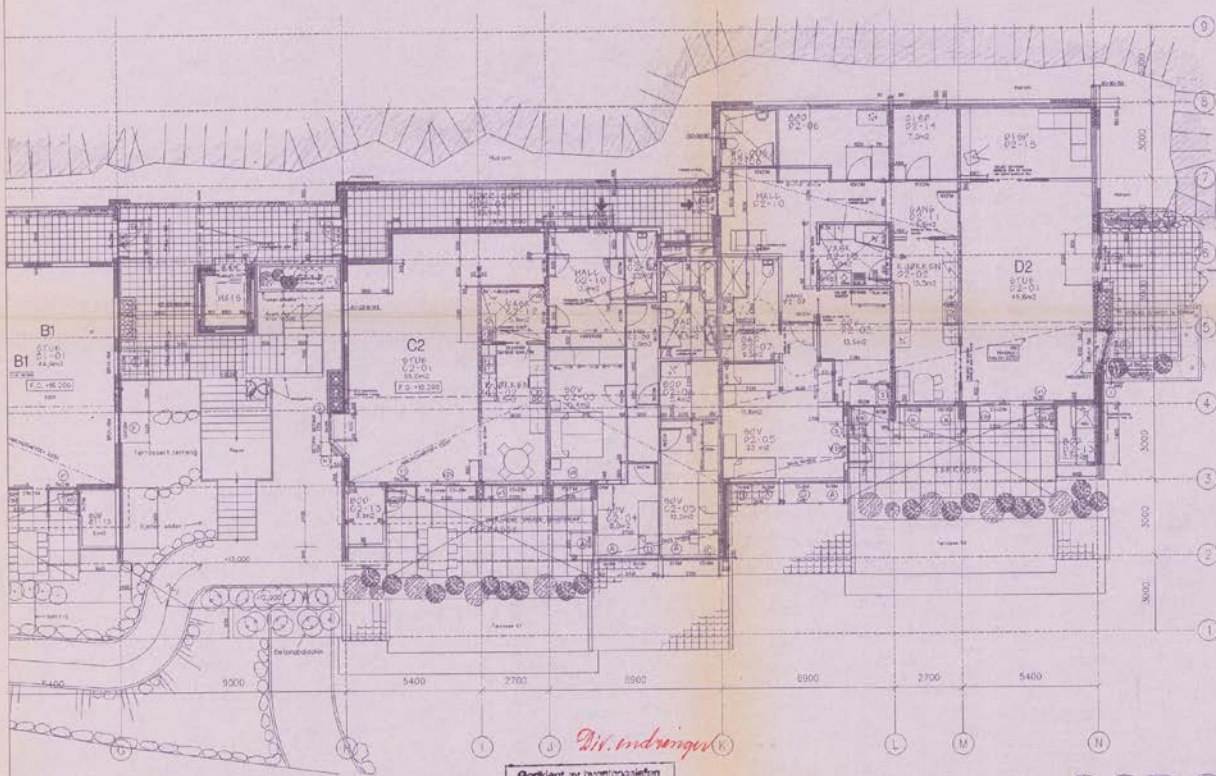
Div. endringer

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på villkår
7.10.96 sak 180/96

[illegible]

C2D2

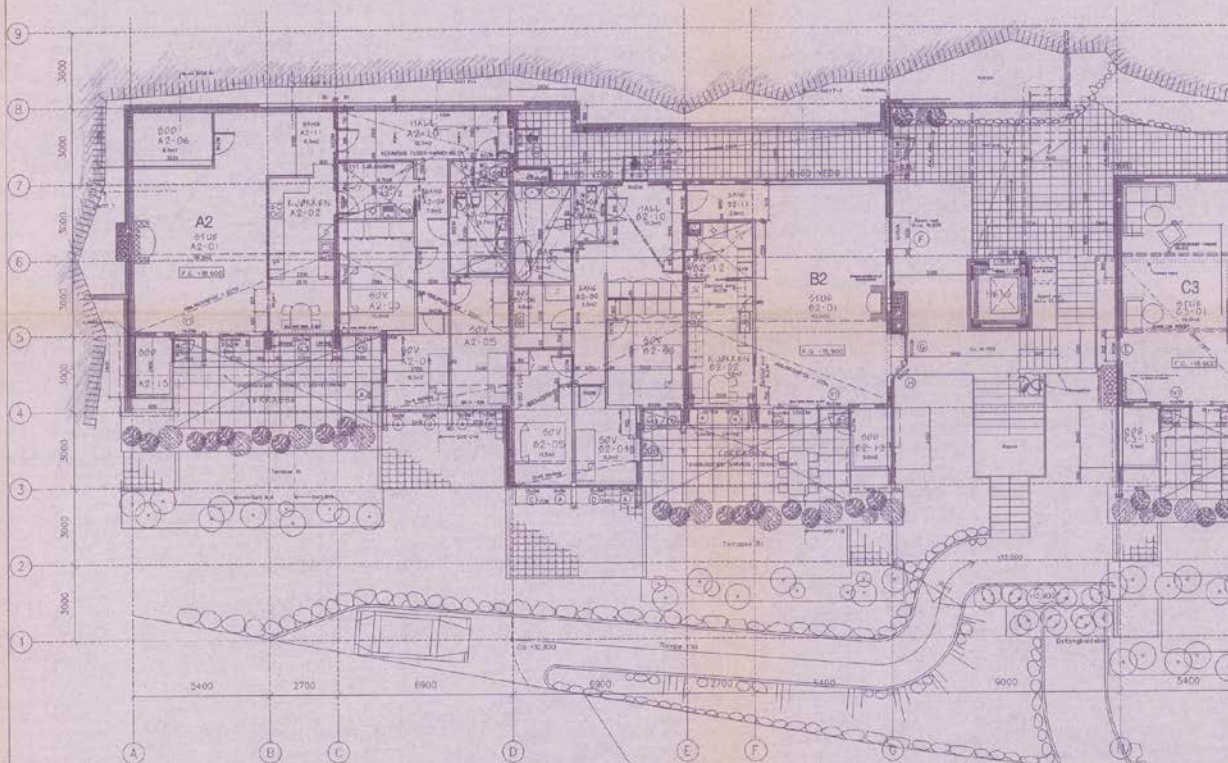
C2D 2



C2D 2

[illegible]

A 2B 2



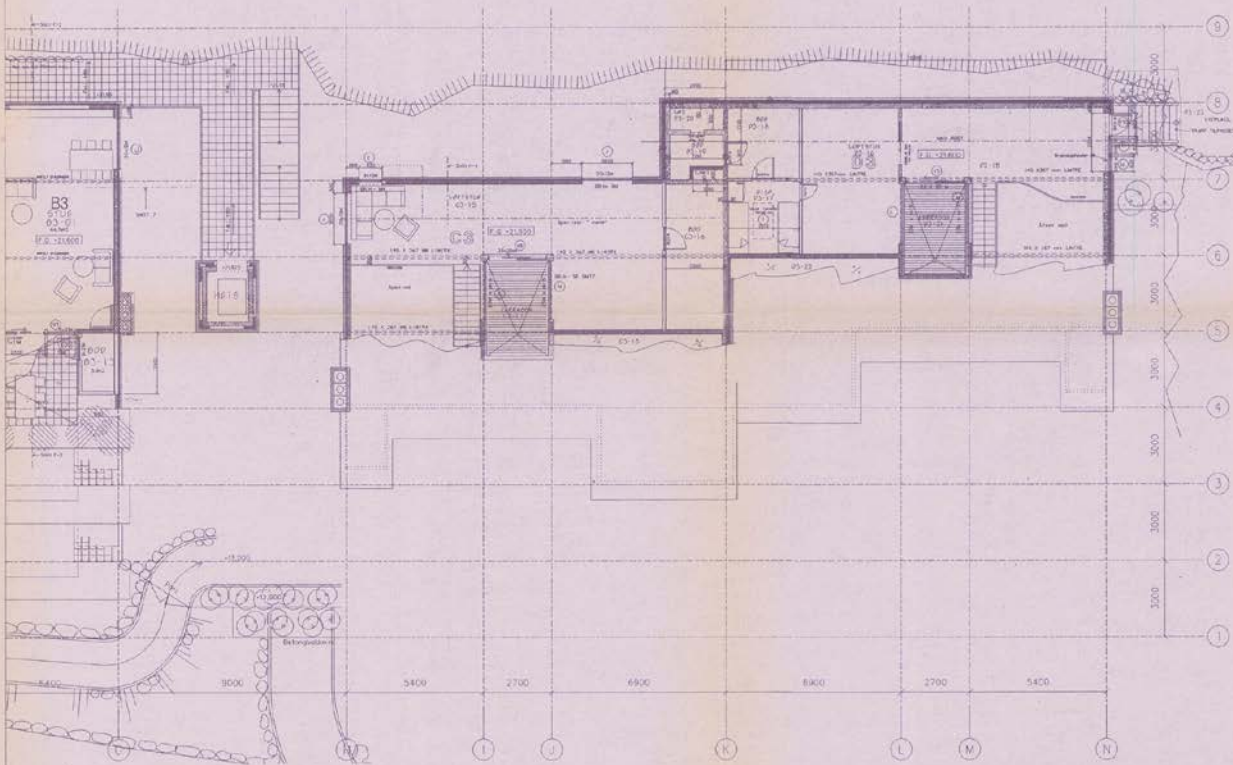
A 2B 2

Godkjent av bygningsjefen
i Tønsberg på vilkår
7.10.96 sak 130/96

[illegible]

CD-LOFT

CD-LOFT



Div. endringer

Godkjent av bygningsjefen
i Tønsberg på vilkår
7.10.96 sak 180/96

1. Name (in full) 2. (Surname, first, middle, last) 3. Date of birth (DD/MM/YY) 4. Sex 5. Date of issue (DD/MM/YY) 6. Date of expiry (DD/MM/YY)	7. Date of issue (DD/MM/YY) 8. Date of expiry (DD/MM/YY) 9. Date of expiry (DD/MM/YY) 10. Date of expiry (DD/MM/YY)	11. Date of expiry (DD/MM/YY) 12. Date of expiry (DD/MM/YY) 13. Date of expiry (DD/MM/YY) 14. Date of expiry (DD/MM/YY)	15. Date of expiry (DD/MM/YY) 16. Date of expiry (DD/MM/YY) 17. Date of expiry (DD/MM/YY) 18. Date of expiry (DD/MM/YY)
--	--	--	--

DEL C 00 D
L01 LER C5 OG D3

A12-17

(C)

GEORG SØGA MØRJA

EEG-HENRIKSEN BYGG A-3

DEL C 00 D
L01 LER C5 OG D3

A12-17

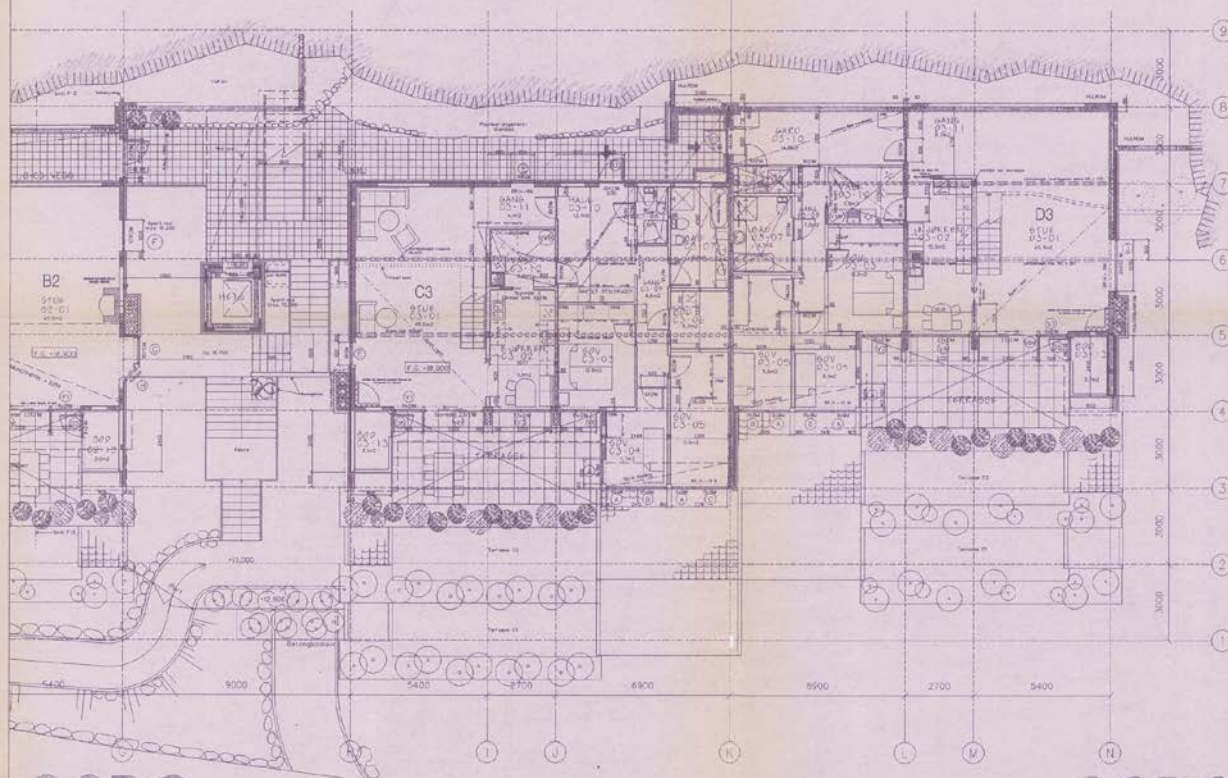
(C)

CD-LOFT

CD-LOFT

C3D3

C3D3



Div. endranger

Godkänd av byggnadsstyrelsen
i Tanaborg på vägar
7.10.96. Sak 180/96.

1. Name of the Network (see 2201-01) 2. Name of the Station 3. Name of the Operator 4. Name of the Ship 5. Name of the Master 6. Name of the Observer		7. Date 8. Time 9. Day 10. Month 11. Year	12. Locality 13. Direction 14. Distance 15. Direction 16. Distance
DEL C 000 D PLW LEL C 000 D 3		A 12-15	

0000 SORIA MORA

EEG-HENRIKSEN NYOG A-D

DEL C 000 D
PLW LEL C 000 D 3

A 12-15

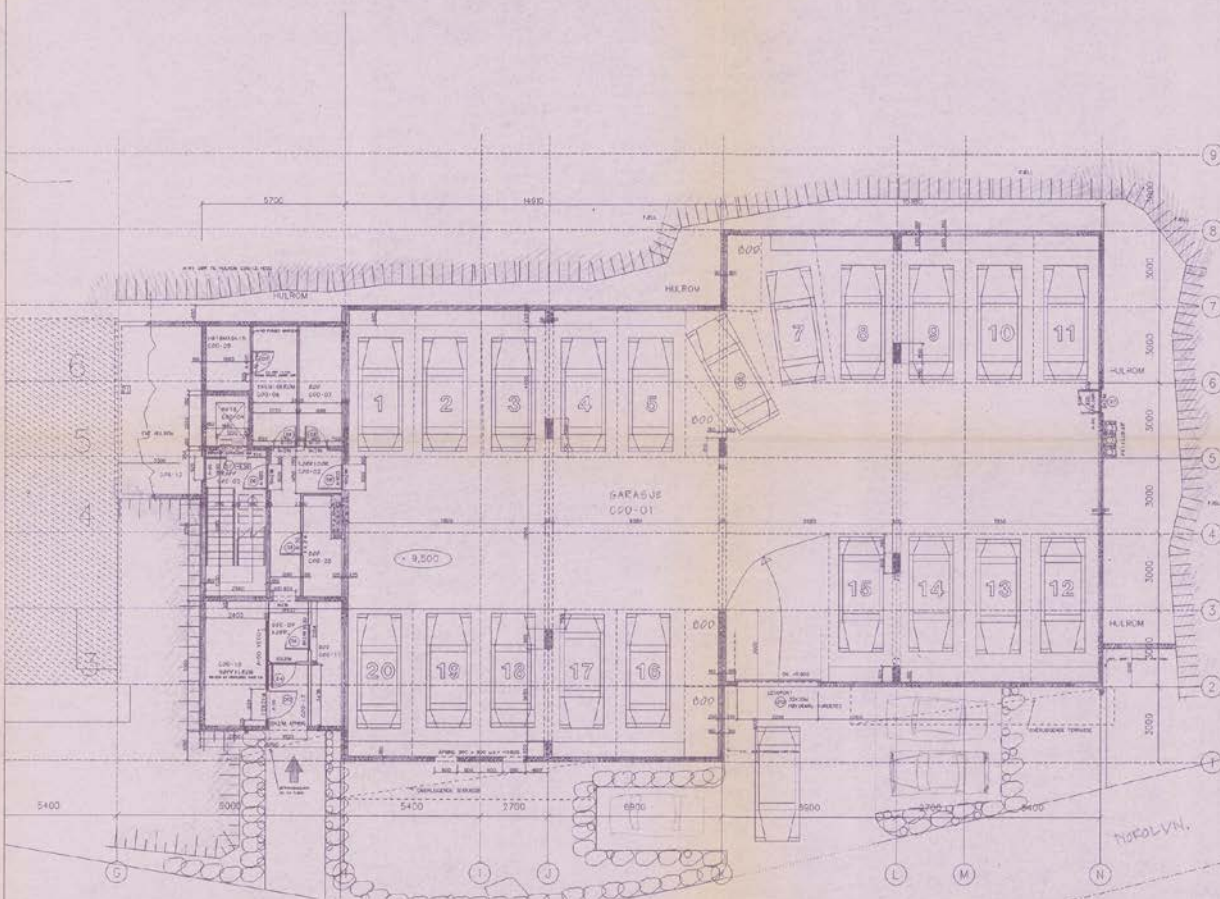
C

C3D3

C3D3

GARASJE

GARASJE



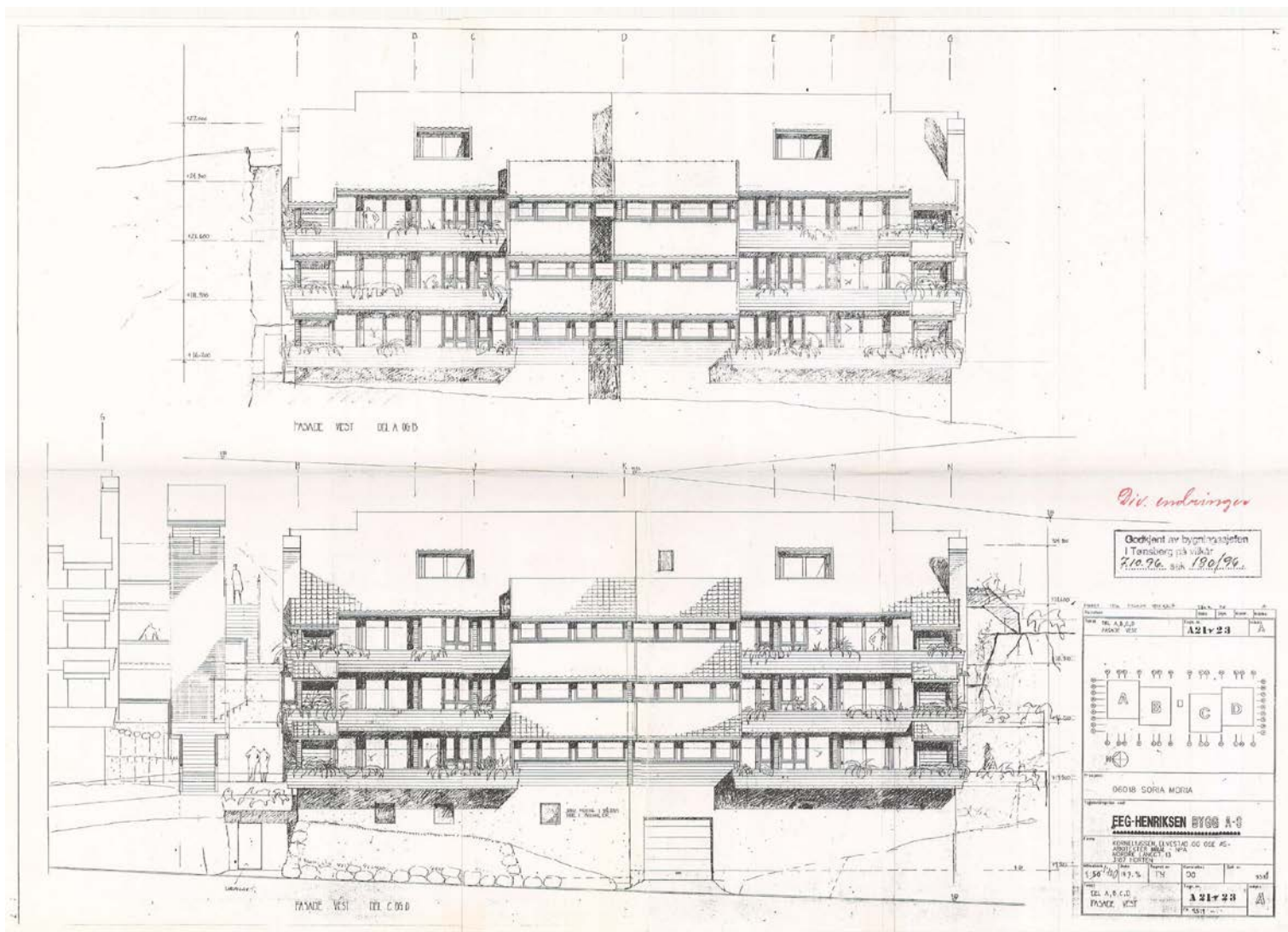
Veränderungen

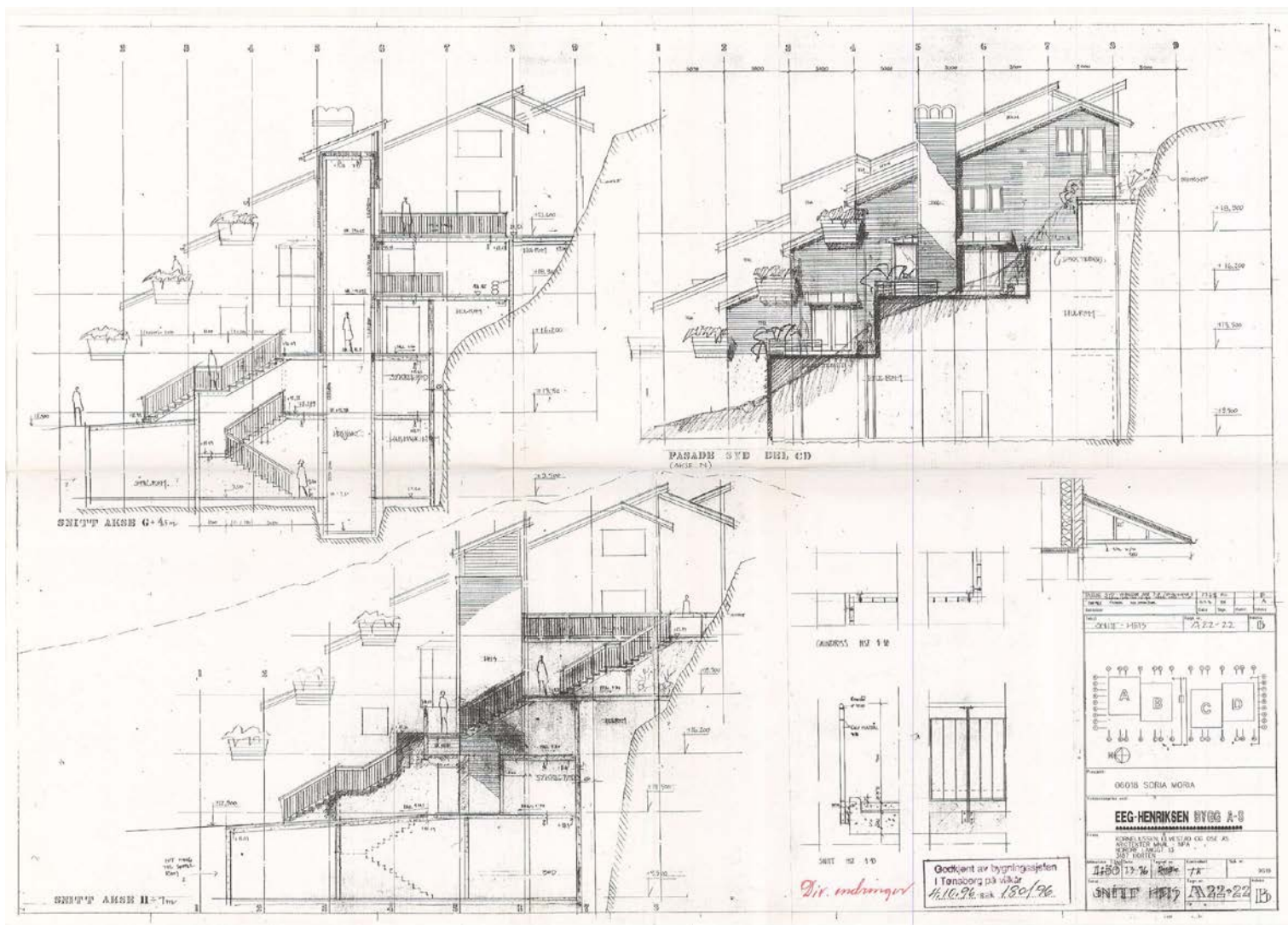
Godkjent av bygningsjefen
i Tønsberg på våkør
7.10.96 sak 180/96

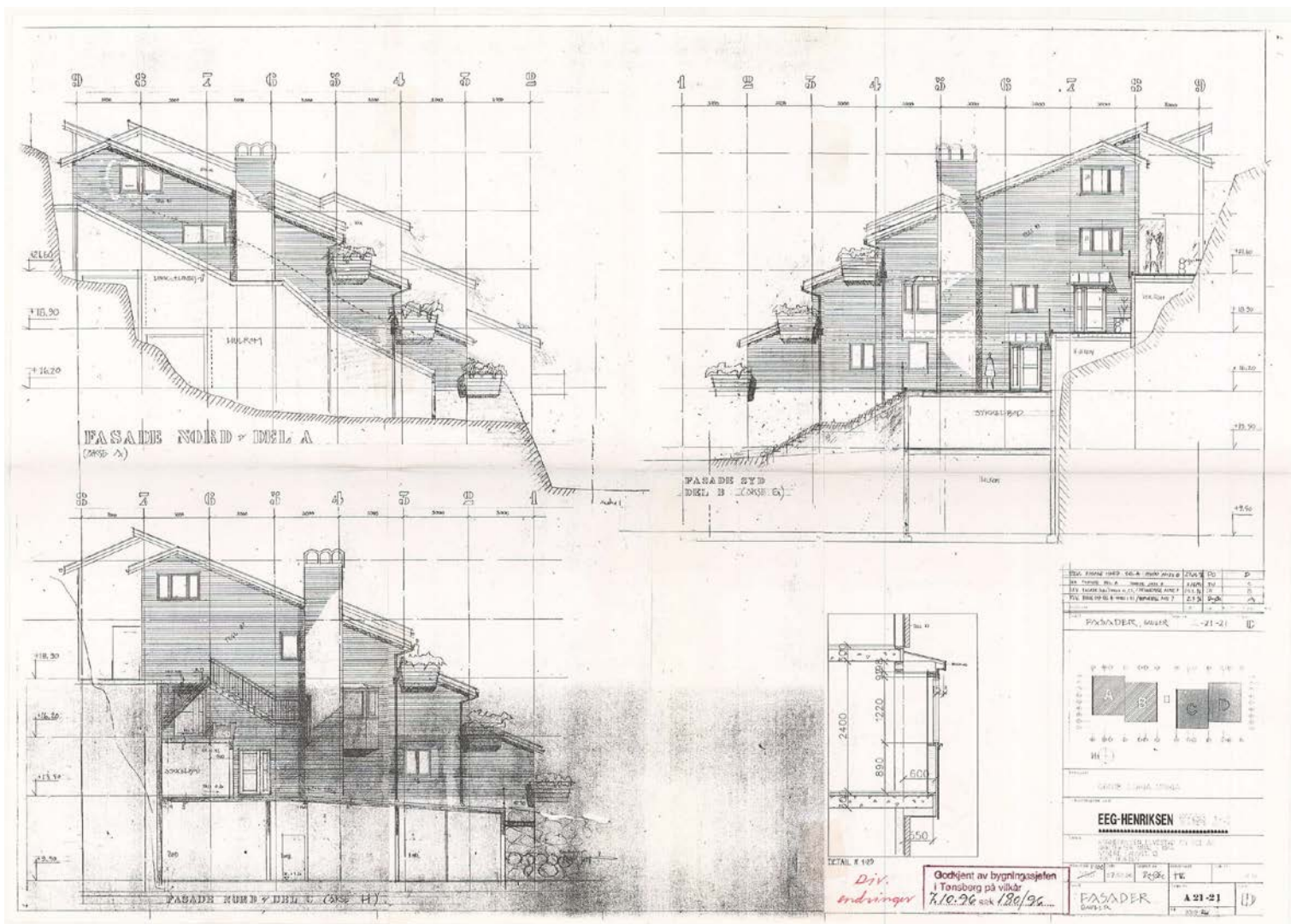


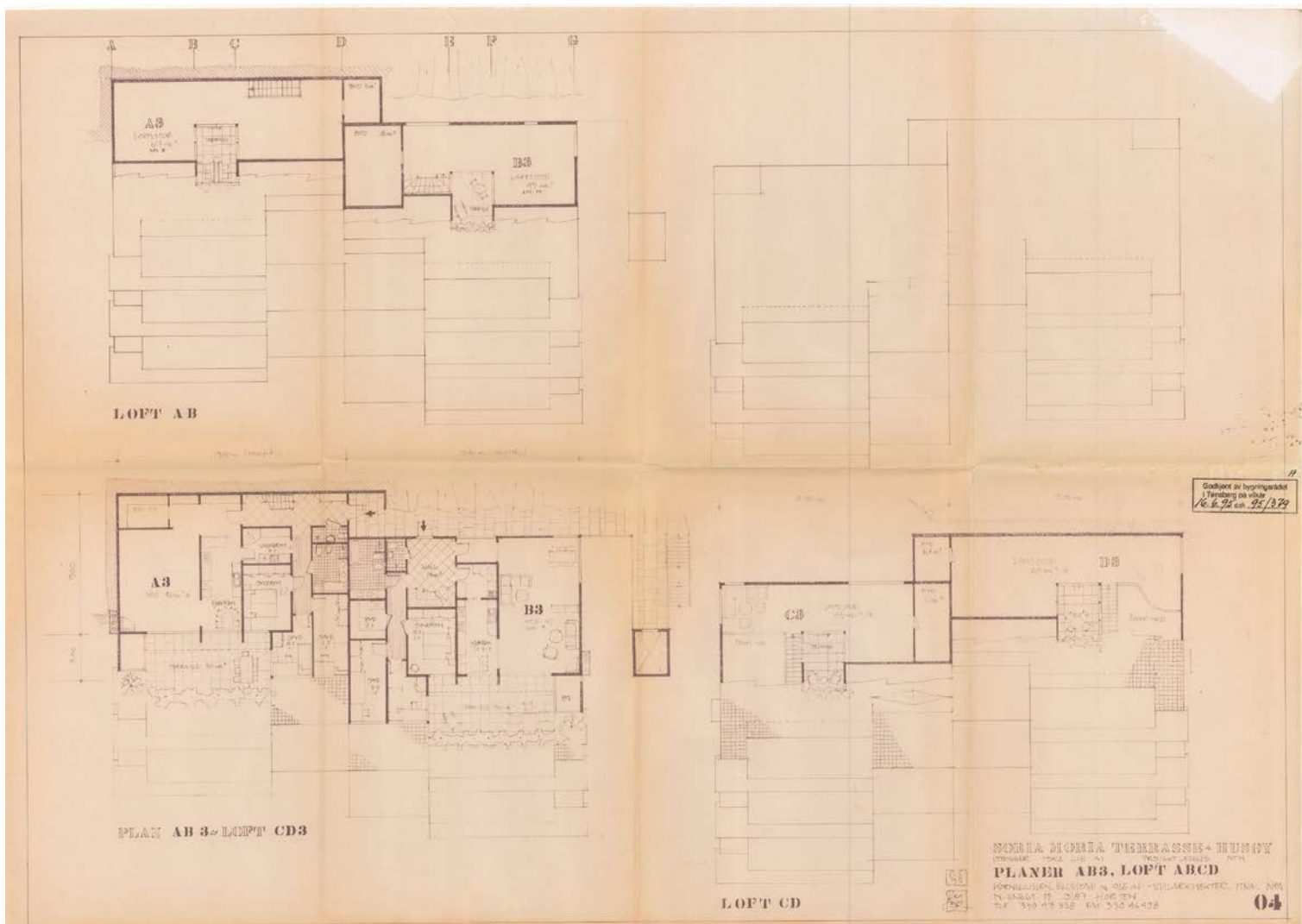
GARASJE

GARASJE









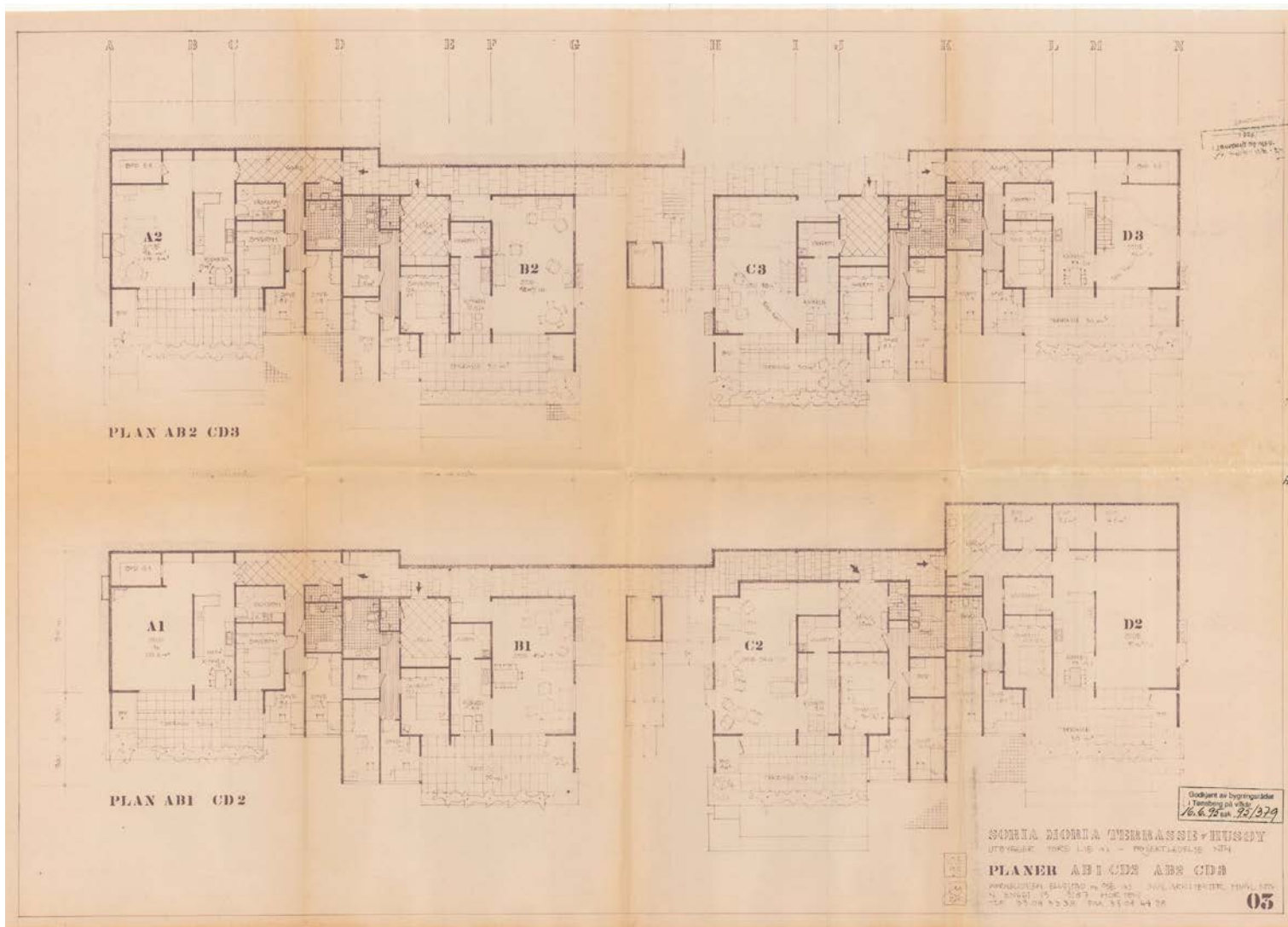
FASADE VEST.

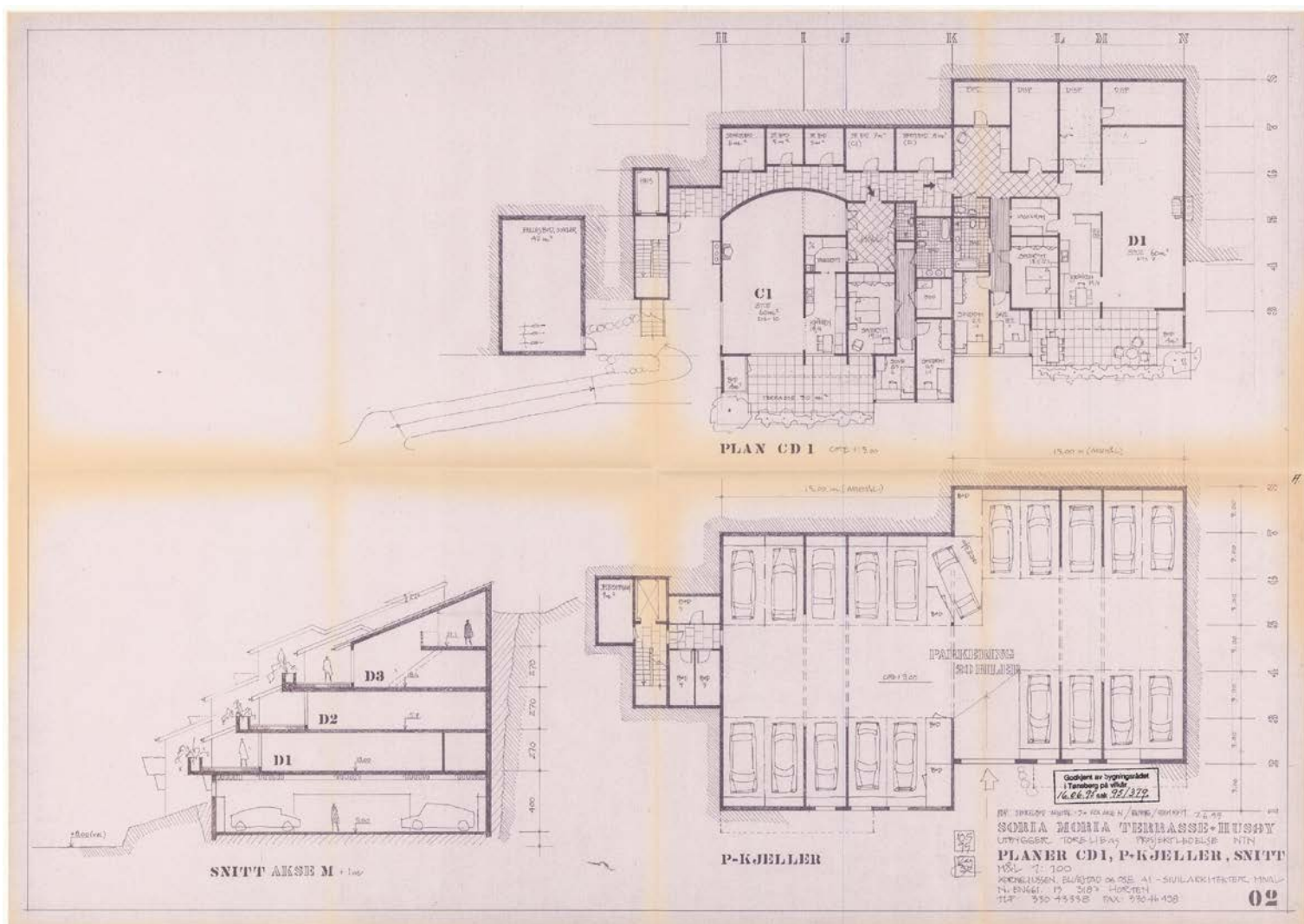
FASADE SYD

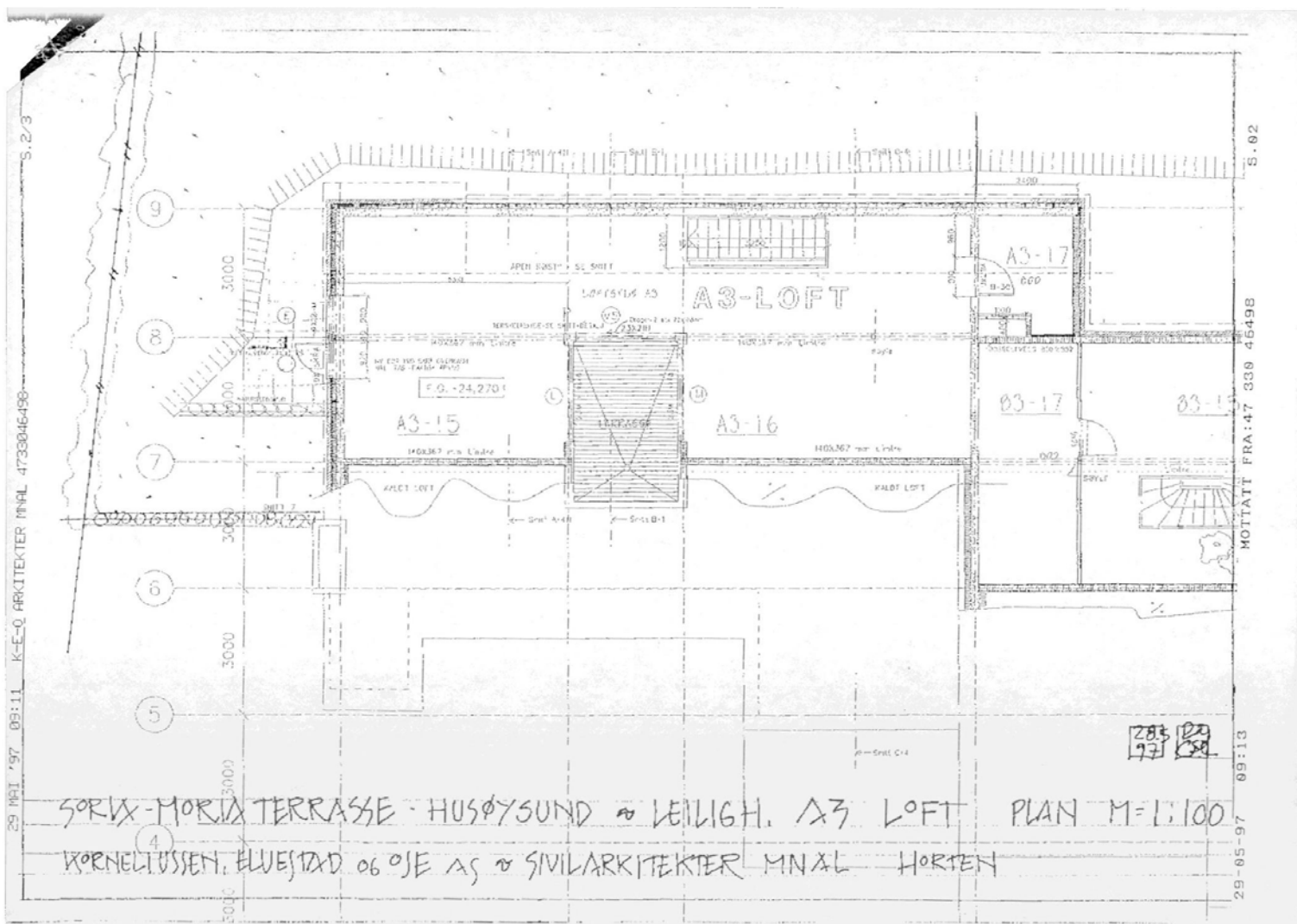
Godkjort af bygningsskiftet
Tårnberg på side
16.6.98 om 98/379

RUN. DANNING / RØGKØRER / RØGSKOVLEDE - 30 TAK HÅ 100 HØJ. 76.75
SKRITA MOEN / TERRASSE - HUS 47
UDRUGER TØR LIE AS - PROJEKTEREDSE - NTH
FASADER SYD og VEST 18.11.00
KOMPLEKSET, HUS 47 og 48 AS - SVUGKØRER, TØR LIE
N. ENDET 15.11.01 HUS 47
18.11.00 15.11.01 15.11.01

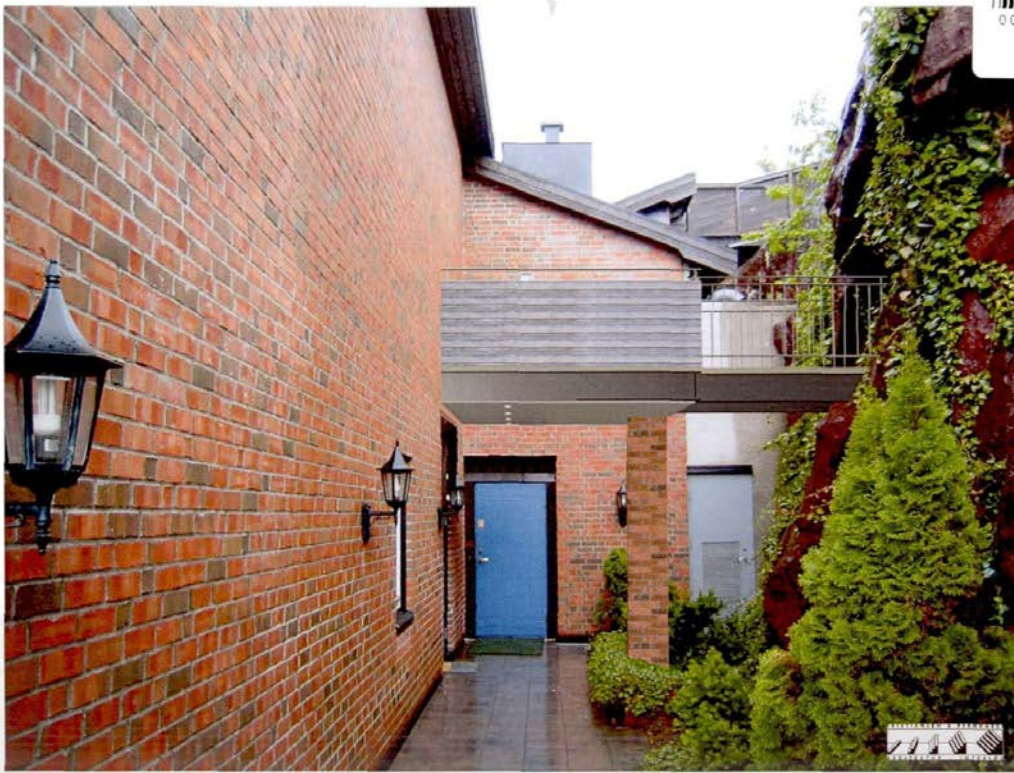
06



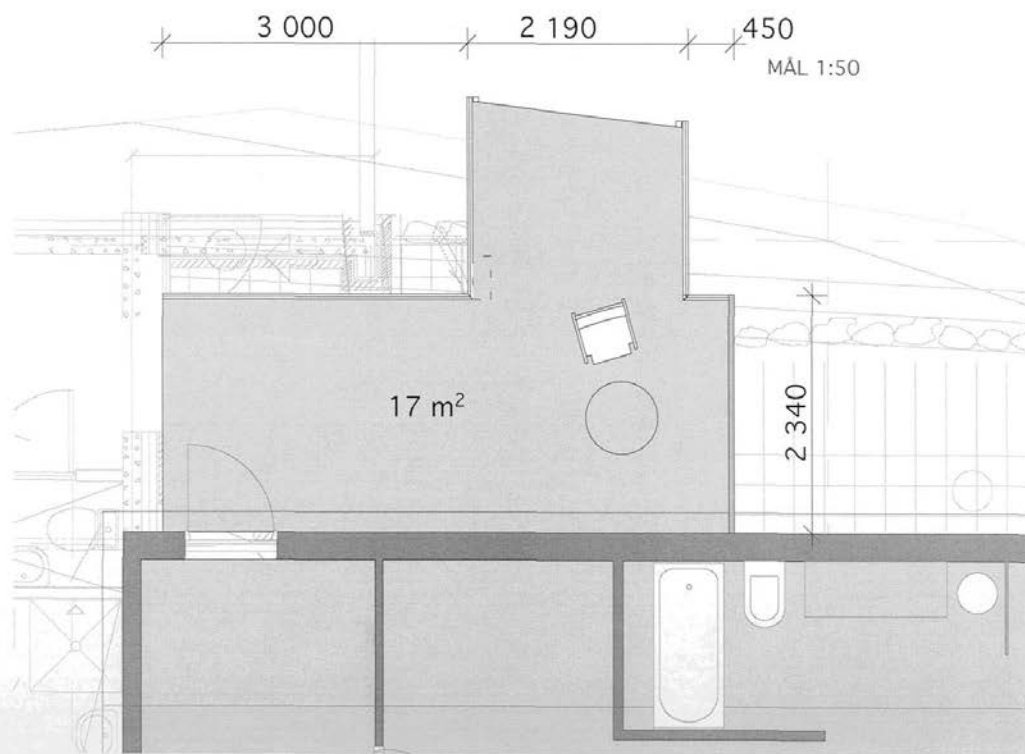




DE UM 121/06



DFOM 121/06



AVTALE OM DISPONERING/UTNYTTELSE AV FELLESOMRÅDET F2 - AVSATT
I REGULERINGSPLAN FOR HUSØY NORDVEST. PLAN NR 51002

21 NOV. 1995

TØNSBERG BYRETT

Dagboknr. 14563

1.00 Bakgrunn for avtalen

Området F2 inngår i stadfestet reguleringsplan for Husøy nordvest nr 51002. Området er privat og skal omfatte badestrand/-plass, båthavn, strandhus m.v. Området F2 som denne avtale gjelder, er på vedlagte tegning markert med gul farge. Kartskissen inngår således som en del av denne avtalen. Området eies i dag av/er i dag en del av følgende eiendommer:

- * Svein Asplin, gbnr 159/160 i Tønsberg,
Kleivveien 8, 3132 Husøysund
- * Rolf Lorentzen, gbnr 159/161 i Tønsberg,
Kleivveien 8, 3132 Husøysund
- * Åse Victoria Ørbeck Sørums, gbnr 159/234 i Tønsberg,
Husøyveien 6, 3132 Husøysund

I henhold til reguleringsplanen er det boligene innenfor boligfeltene B6, B7 (ikke gbnr 159/264), B8 og B9 (ikke gbnr 159/175) som tilkommer rett til bruk av strandparsellen F2.

Området B6 er solgt til Tore Lie AS, Fabrikkveien 29, 4033 Forus, hvorpå det skal oppføres 12 terrassehusleiligheter. Ifølge reguleringsbestemmelsene skal fellesområdet F2 være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse i B6 tas i bruk. På dette grunnlag er det enighet mellom grunneierne at det opprettes individuelle avtaler mellom utbygger av B6, Tore Lie AS, og den enkelte grunneier hva gjelder utbygging/utfylling og framtidig disponering av fellesområdet F2.

2.00 Avtale mellom

Åse Victoria Ørbeck Sørums, Husøyveien 6, 3132 Husøysund, som deleier av fellesarealet F2, og Tore Lie AS som utbygger av området B6.



Doknr: 14563 Tinglyst 21.11.1995 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefte



Rett gjenpart
bekreftes
[Signature]

2.01

Sørum gir ved underskrift av denne avtalen sitt samtykke til at området F2 kan utfylles, opparbeides og disponeres som vist på vedlagte kartskisse.

2.02

Etter at F2 er ferdig opparbeidet, gjelder følgende rettigheter og plikter for eiendommen gbnr 159/234:

Opplyst gjenpart
bekreftes
Olav Ege

- a For fellesområdet F2 utpekes det et styre som skal administrere driften av fellesanlegget innenfor de rammer som følger av denne avtale, herunder besørge drift og vedlikehold m.v. Dette styret skal bestå av 5 personer der 3 representerer styret for boligsameiet i B6, en representerer eier av gbnr 159/160 og en representerer eier av gbnr 159/234.
- b Som kompensasjon for den ulempe oppfylning og fremtidig bruk av stranden forvolder, tilkommer eiendommen gbnr 159/234 kostnadsfritt 2 - to - båtplasser etter nærmere avtale i den nye båthavnen i felt F2 samt 1 - en - bod i det nye strandhuset.
- c Nåværende og fremtidige eiere av gbnr 159/234 disponerer fritt badestranden og de øvrige områder og anlegg innenfor området F2. For dette skal det svares samme årsavgift som det de øvrige bruksberettigede betaler. Årsavgiften fastsettes av det oppnevnte styret for F2. Så lenge Åse Victoria Ørbeck Sørum eier gbnr 159/234, skal det dog ikke betales noen årsavgift.
- d Eier av gbnr 159/234 har fri rett til å avhende sine rettigheter i F2 samlet eller delt og uavhengig av hvorvidt eiendommen samtidig overdras.
- e Dersom gbnr 159/234 deles i nye eiendommer/seksjoner, har de fradelte eiendommene/seksjonene rett til 1 båtplass pr eiendom/seksjon og likeverdig bruksrett til F2. For dette



betaler de respektive eiendommer/seksjoner et engangs anleggsbidrag beregnet ut fra kostnadene forbundet med bryggeutvidelsen samt årlig årsavgift på lik linje med de øvrige bruksberettigede etter fastsettelse av styret for F2.

2.03

Etter avsluttet utbygging av B6 skal samtlige 12 eiere i B6 ha bruksrett til båthavnen, badestranden, strandhus og øvrige anlegg innenfor F2, således at hver leilighet tildeles 1 båt plass samt bod i strandhuset.

Rett gjenkort
sekretter

Fremtidige eiere betaler årsavgift for drift og vedlikehold som fastsettes av styret for F2.

2.04

Åse Victoria Ørbeck Sørums utgifter til juridisk bistand i forbindelse med denne avtalen og tinglysingen av avtalen, blir å dekke av Tore Lie AS etter regning.

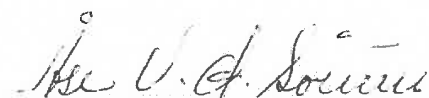
3.00 Tinglysing

Denne avtalen skal tinglyses på de 3 eiendommer som i fellesskap eier grunnen i F2. Dette er eiendommene gbnr 159/160, gbnr 159/161 og gbnr 159/234, alle i Tønsberg.

4.00

Denne avtalen er opprettet og undertegnet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Tønsberg, 14. november 1995



Åse Victoria Ørbeck Sørum
eier av gbnr 159/234

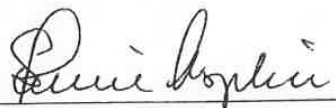


Tore Lie AS
utbygger



Som hjemmelshaver til gbnr 159/160 samtykkes det i tinglysing.

Tønsberg, 14. november 1995



Svein Asplin

Rett gjenpart
bekreftes



Som hjemmelshaver til gbnr 159/161 samtykkes det i tinglysing.

Tønsberg, 14. november 1995



Rolf Lorentzen



sor.av

Tønsberg kommune		MÅLEBREV		☐ uten grensejustering ☒ med grensejustering
		J.nr. 95 124		
		Målebre nr. 114.189		
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. 24.07.95 Dagboknr. 9074		

Målebre over			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	159	407	
	Bruksnavn/adresse Husøystrand 5		
Areal	2690,7 m ²		

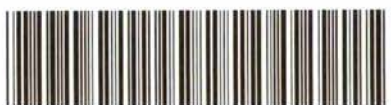
Delingsloven § 4-2 første ledd
 Kommunen skal tinglyse målebre, midlertidig forretning og registreringsbre, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebre som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	19.01.96
Rekvirent	Svein Asplin
Bestyrer	Ola Kvande
Forretning	Kartforretning over gnr. 159, bnr. 407 med grensejustering. Et areal på 321,3 m ² er overført fra gbnr. 159/120 til gbnr. 159/407. Partene samtykket i grensejusteringen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tønsberg	25.03.96	 Christopher J. Dymek	 Ola Kvande

GAB Registreringsstempel  Doknr: 3994 Tinglyst: 03.04.1996 Emb. 091 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagboksstempel REGISTRERT 03 APR 1996 TØNSBERG BYRETT Dagboknr.: 3994
---	---

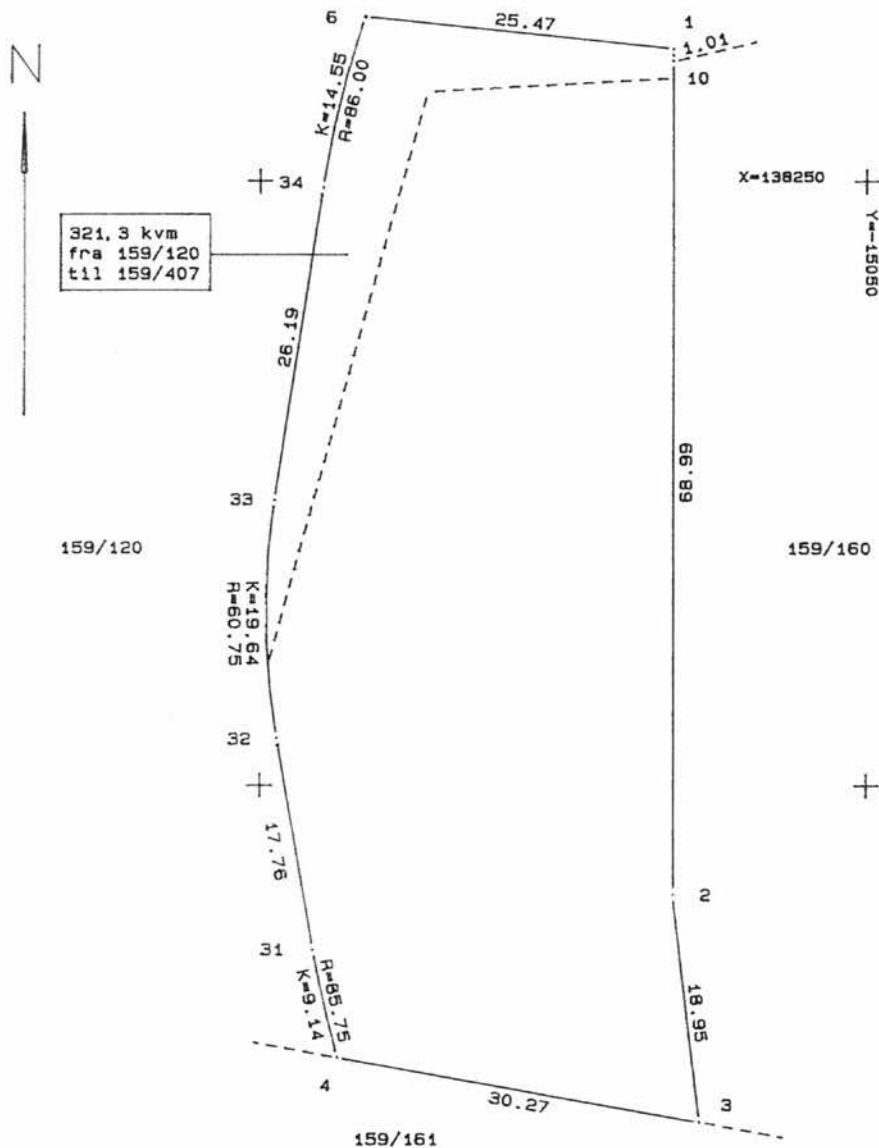
Påtegninger (rettelser o.l.)

Eiendommen ble fradelt gnr. 159, bnr. 160 ved midlertidig forretning den 24.07.95, dagboknr. 9074.

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-96



Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVSKART	
159	407			
Representasjonspunkt			Jnr	95124
X 138218 Y -15081 Z				
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
AKSE 3			1: 500	114.189
Kartblad			Areal	
CL029-1-14			2690.7	M ²



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
6	godkj.merke	138263.65	-15091.33	25.47	
1	godkj.merke	138261.00	-15066.00	1.01	
10	godkj.merke	138259.99	-15066.00	68.99	
2	godkj.merke	138191.00	-15066.00	18.95	
3	godkj.merke	138172.18	-15063.79	30.27	
4	godkj.merke	138177.57	-15093.57	9.15	85.75
31	godkj.merke	138186.49	-15095.61	17.76	
32	godkj.merke	138203.99	-15098.63	19.73	60.75
33	godkj.merke	138223.63	-15098.79	26.19	
34	godkj.merke	138249.51	-15094.77	14.57	86.00

Tensberg kommune - Kart- og oppmålingsavdelingen

Begj. 21.01.97
 Visningskøper herved:
 Rettskopi: bolkes.
 Oslo Kunhaug
 Statsaut. eiendomsmeiester

Returernes til:

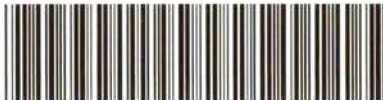
Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			REGISTRERT		
Kommunenr.	Kommunenavn		Gnr.	Bnr.	Festenr.
0704	TØNSBERG		2 1	159	407
			TØNSBERG BYRETT		
			Dagboknr.: 906		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
941971342	TØRE LIE m/s	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	157	11	B	227	21			31			41			51		
2	B	153	12	B	241	22			32			42			52		
3	B	168	13			23			33			43			53		
4	B	250	14			24			34			44			54		
5	B	157	15			25			35			45			55		
6	B	156	16			26			36			46			56		
7	B	168	17			27			37			47			57		
8	B	203	18			28			38			48			58		
9	B	255	19			29			39			49			59		
10	B	242	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						2.377	= nevner:						2.377				

4. Supplerende tekst⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 906 Tinglyst: 21.01.1997 Emb. 091 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Noter:
- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
 - Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
 - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

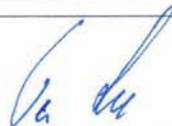
7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

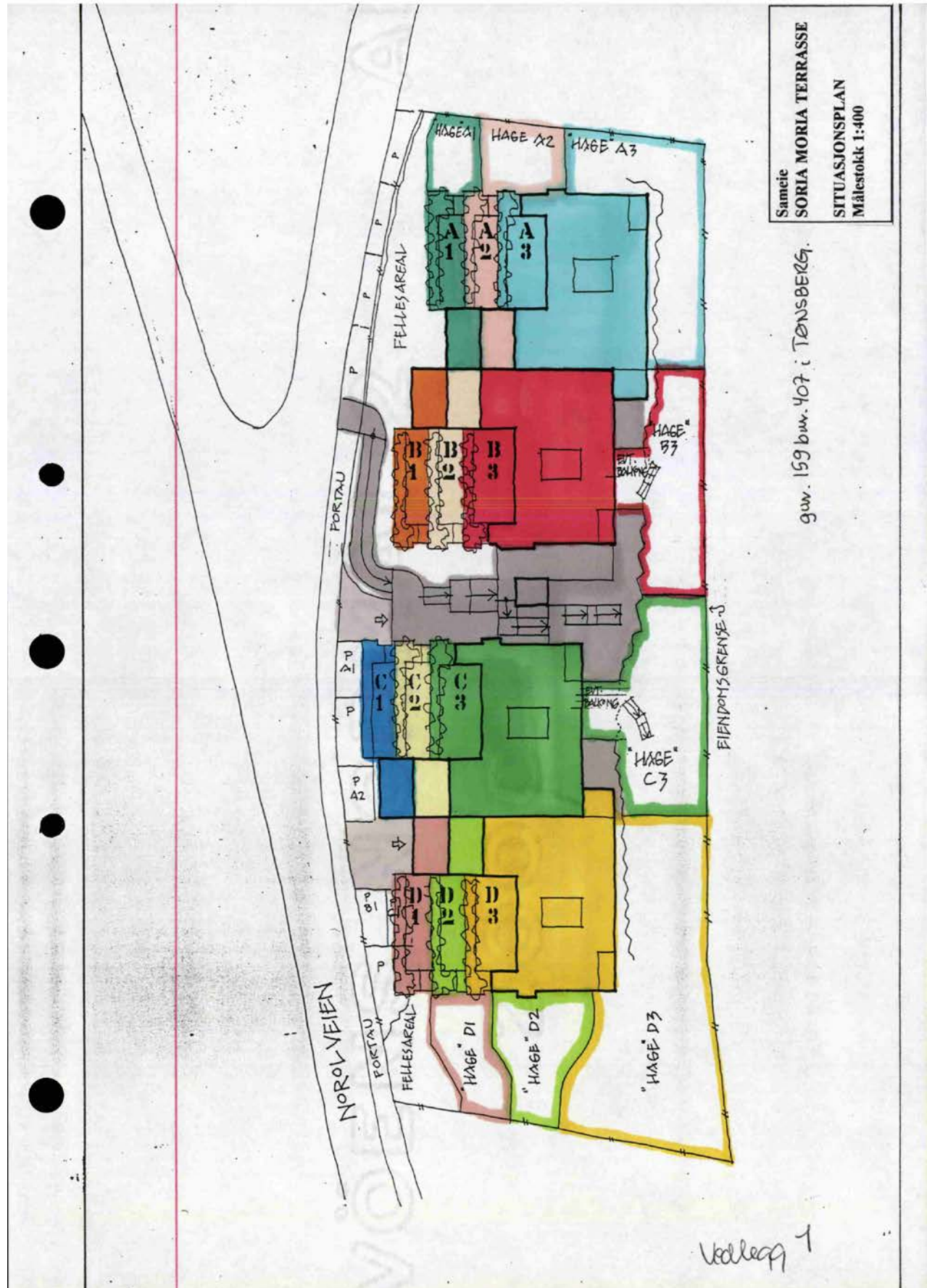
Oslo 9-12-96

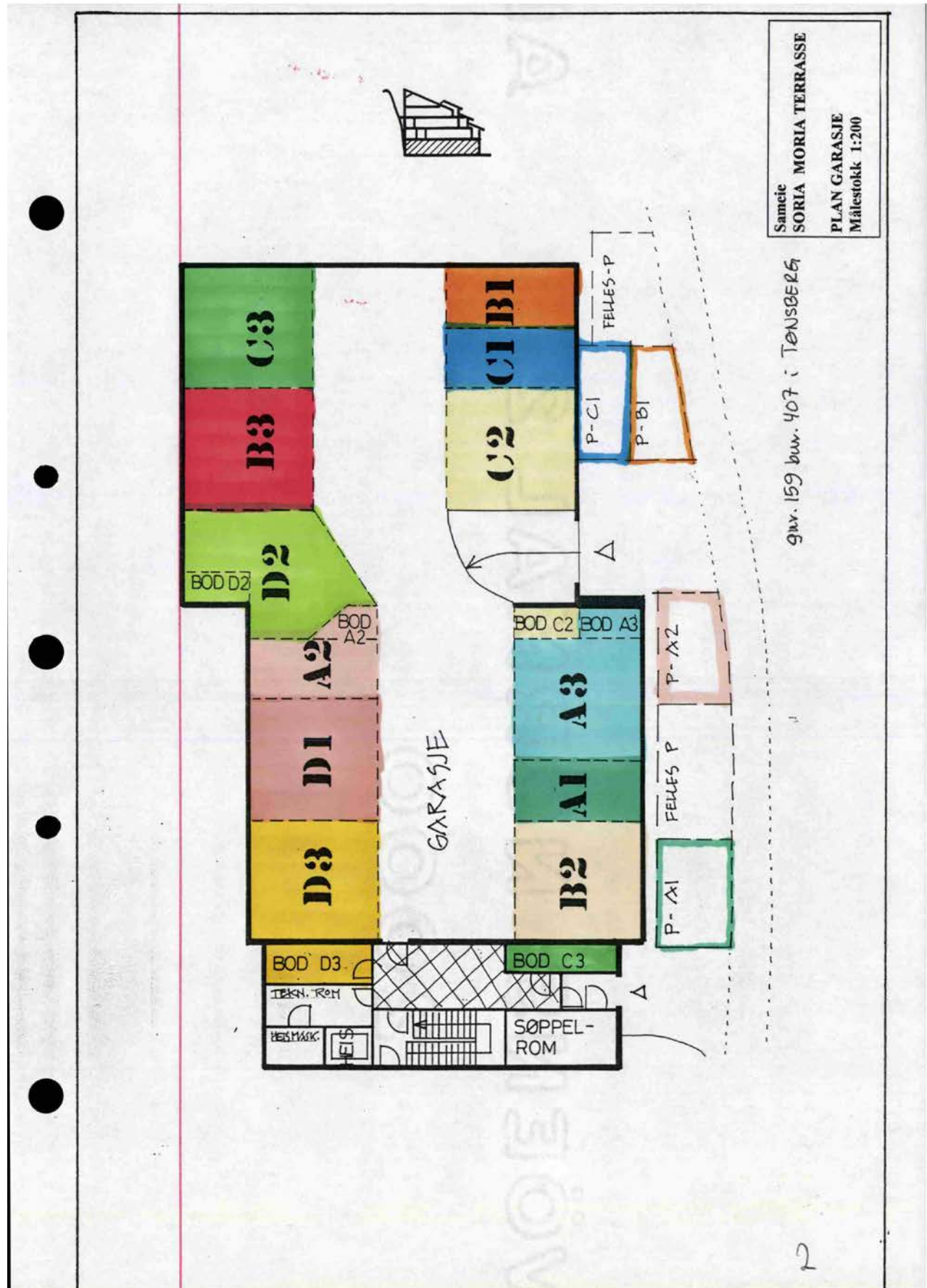
FOR TORE LIE A/S

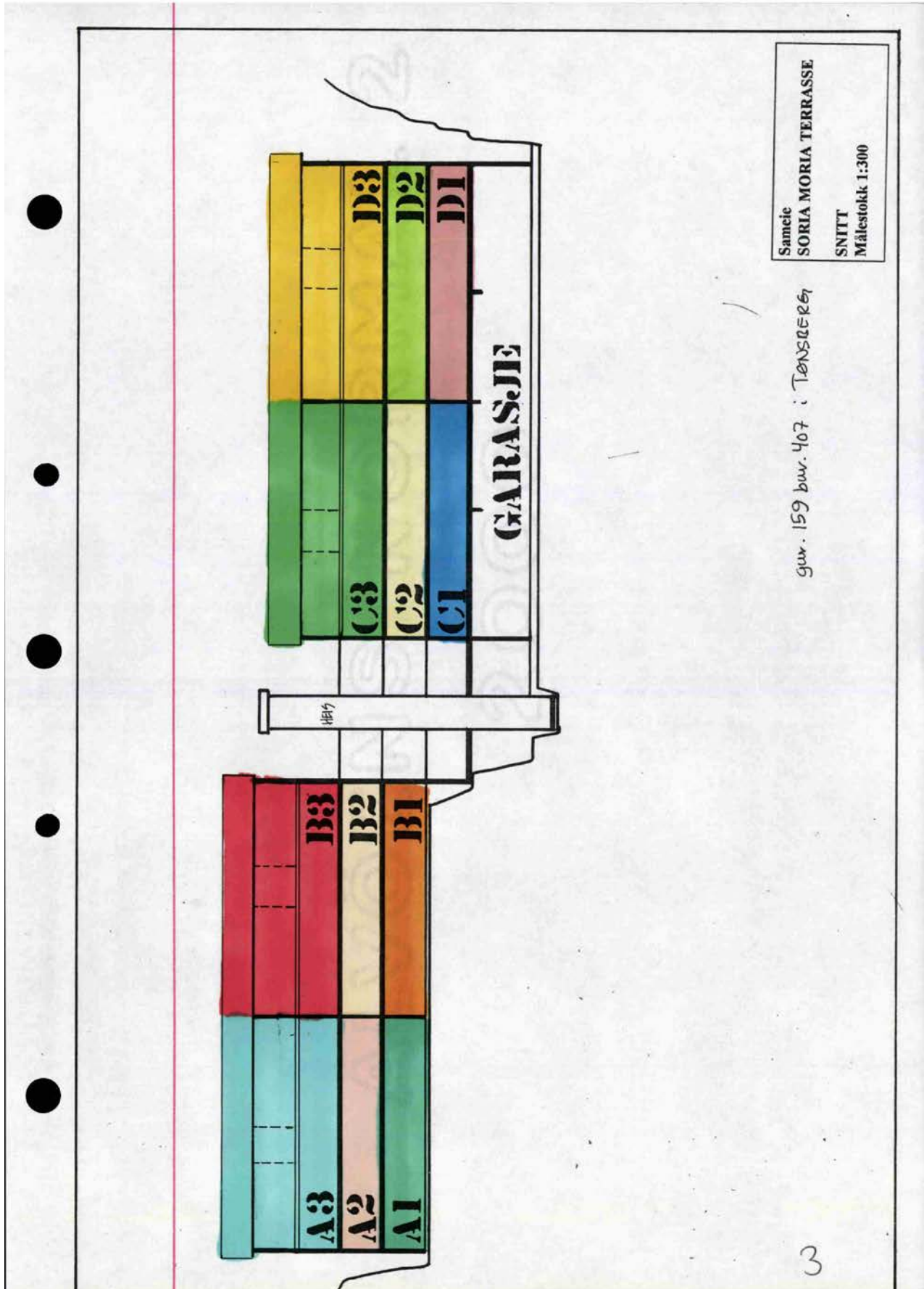


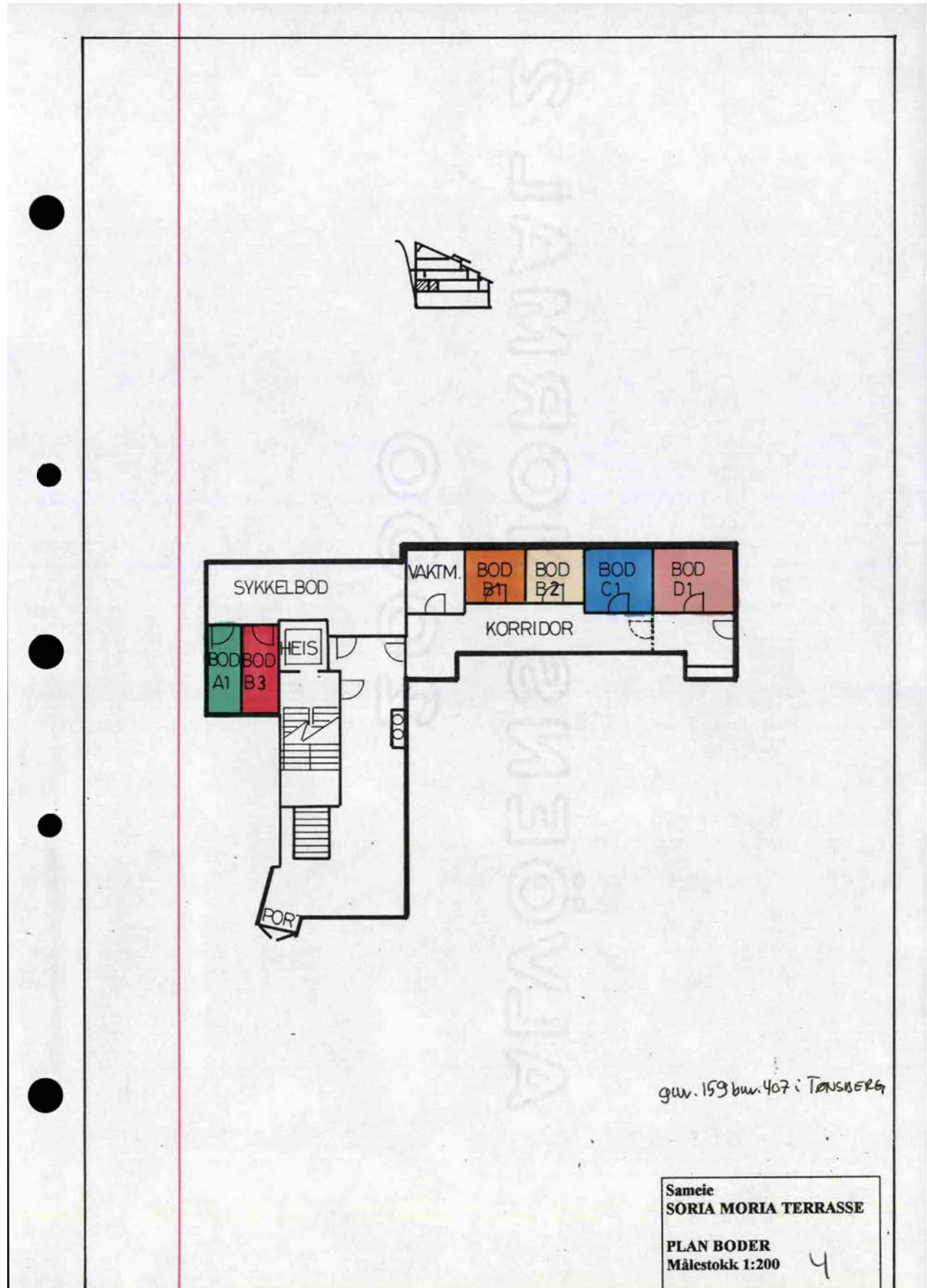
Noter:

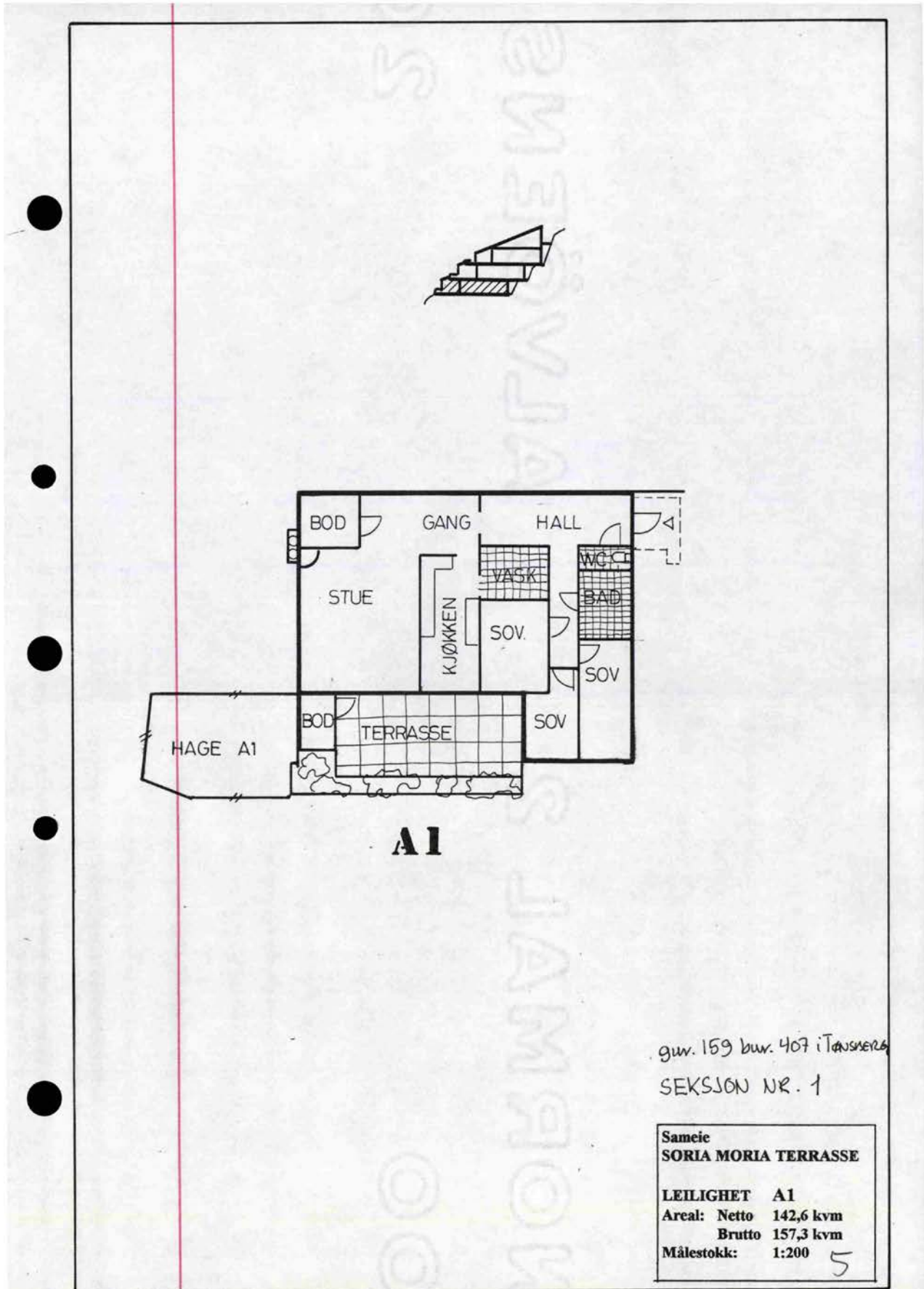
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

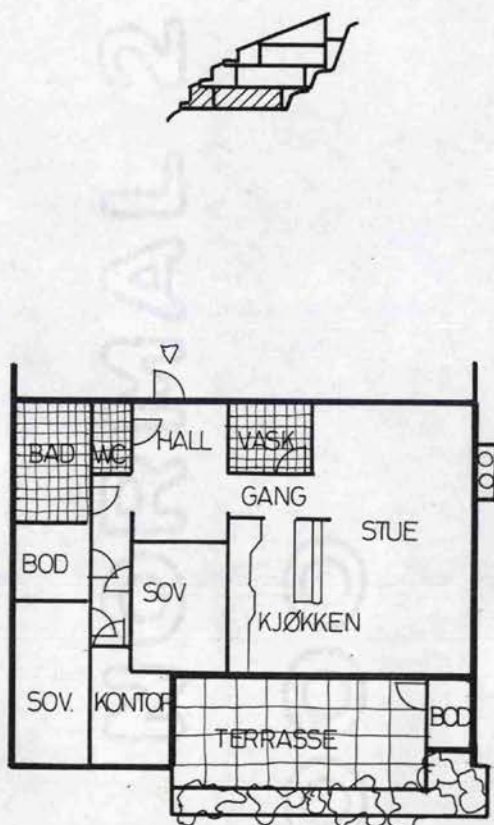












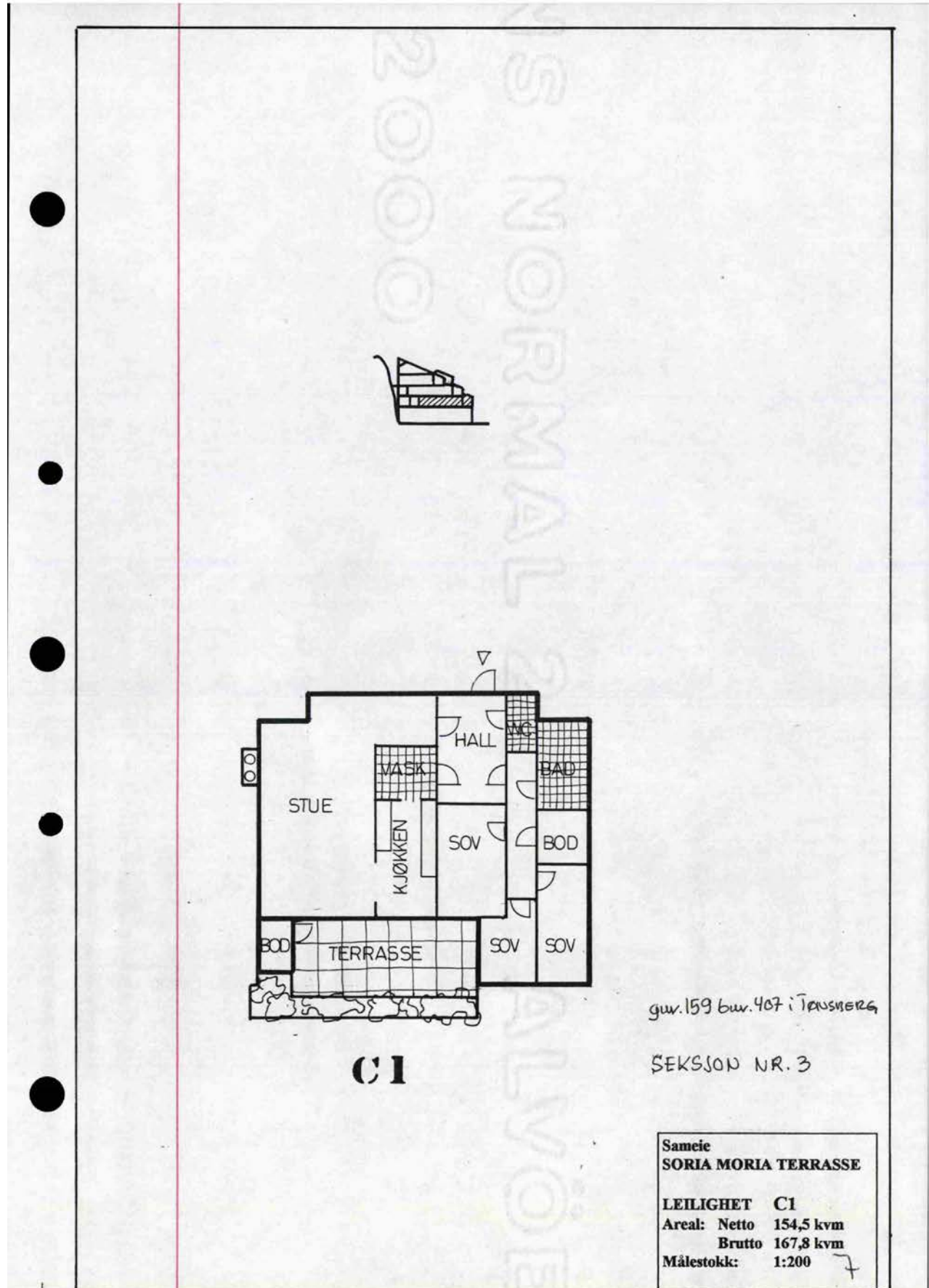
B1

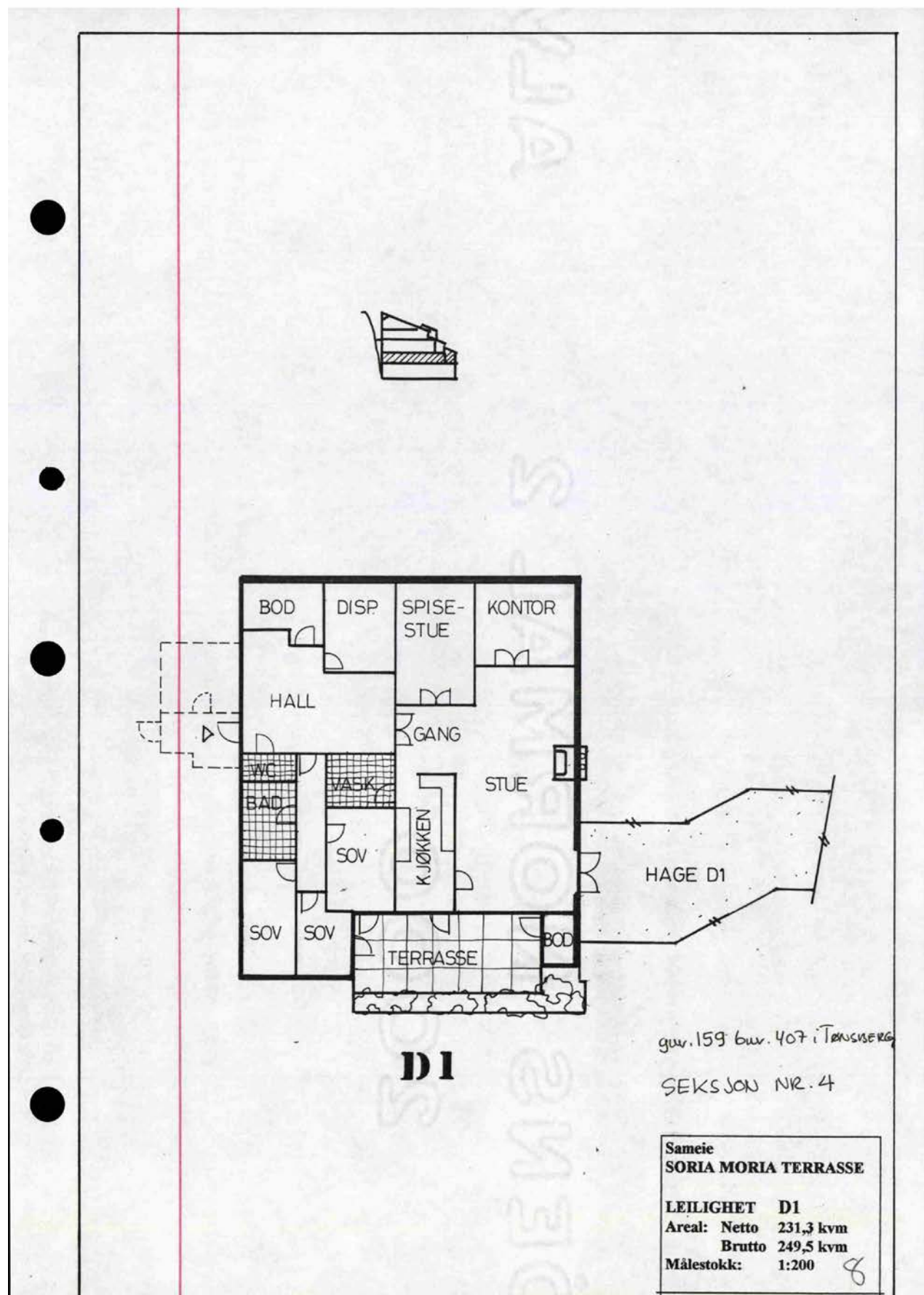
gav. 159 bnr. 407 i TØNSBERG

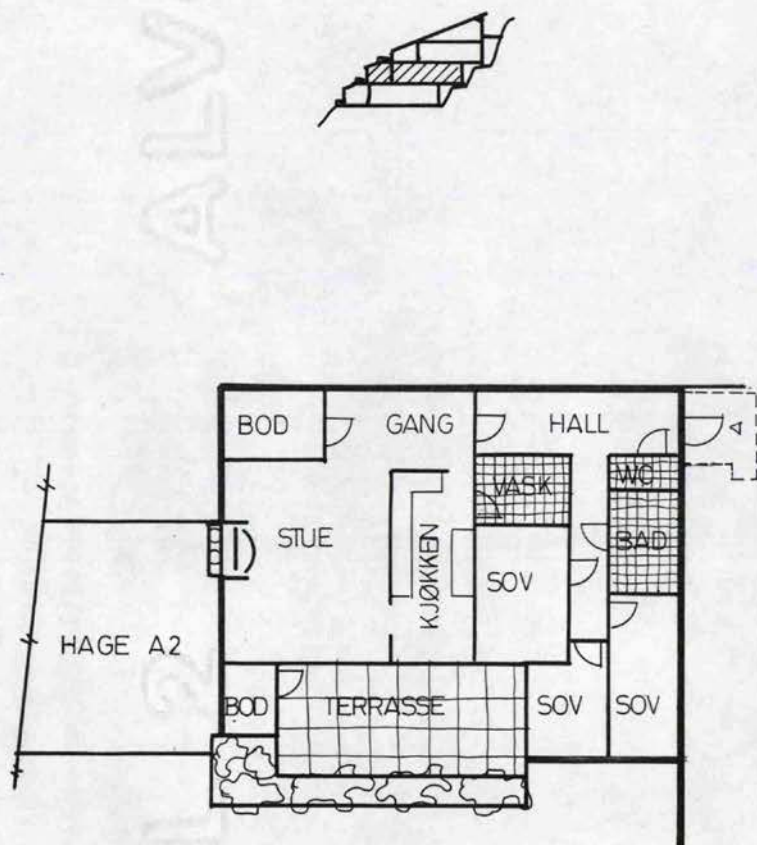
SEKSJON NR. 2

Sameie
SORIA MORIA TERRASSE

LEILIGHET B1
Areal: Netto 142,2 kvm
Brutto 153,4 kvm
Målestokk: 1:200







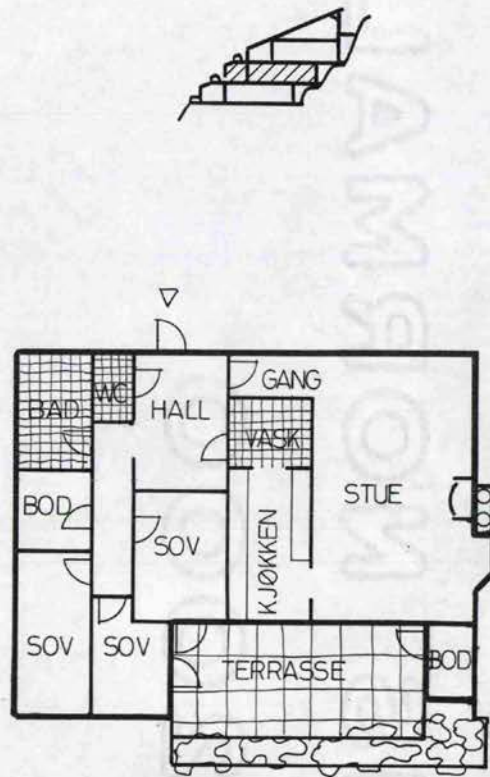
A2

gnr. 159 bnr. 407 i Tjønberg
SEKSJON NR. 5

Sameie
SORIA MORIA TERRASSE

LEILIGHET A2
Areal: Netto 142,6 kvm
Brutto 157,4 kvm
Målestokk: 1:200

9



B2

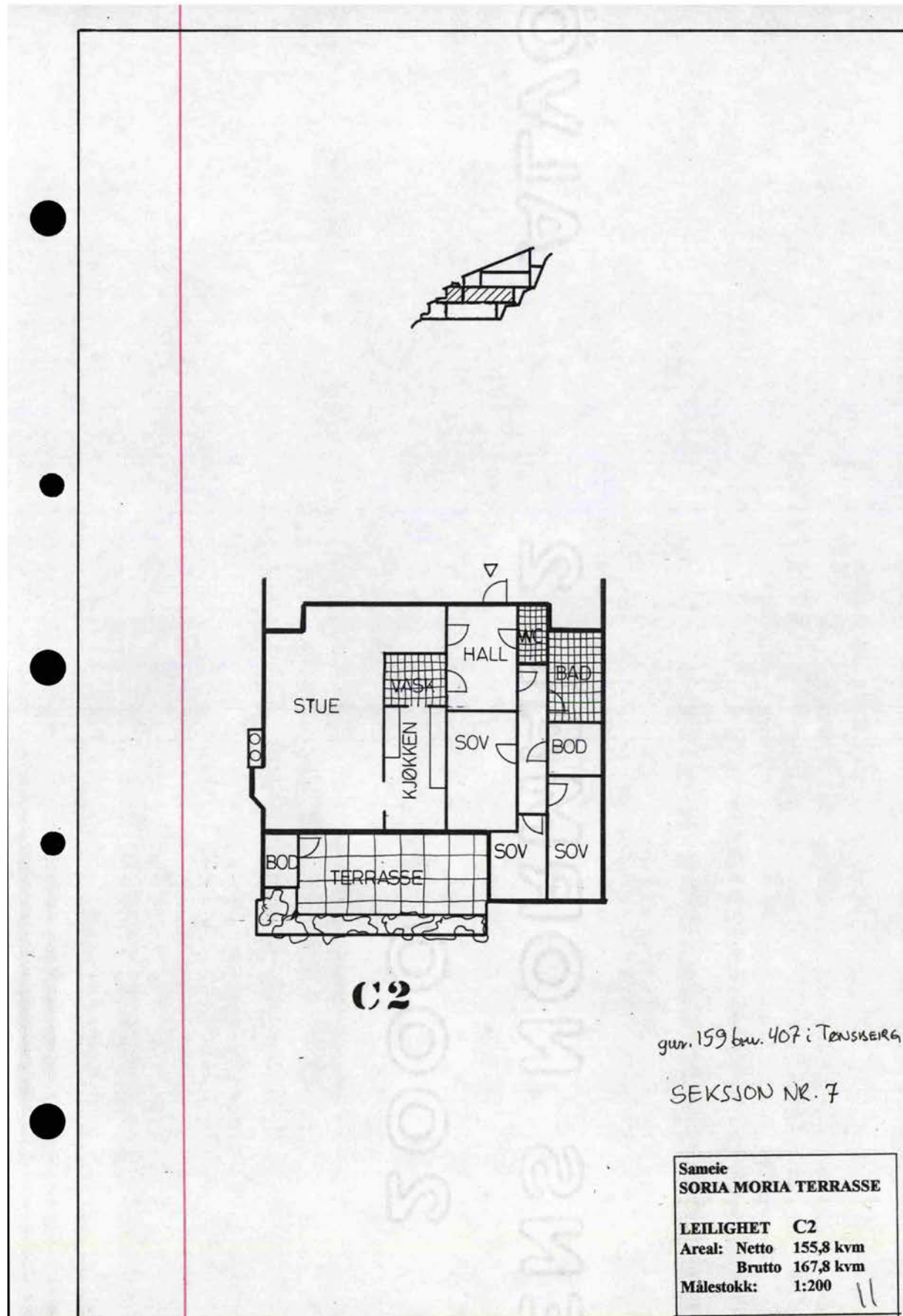
gvr. 169 bnr. 407 i TØNSBERG

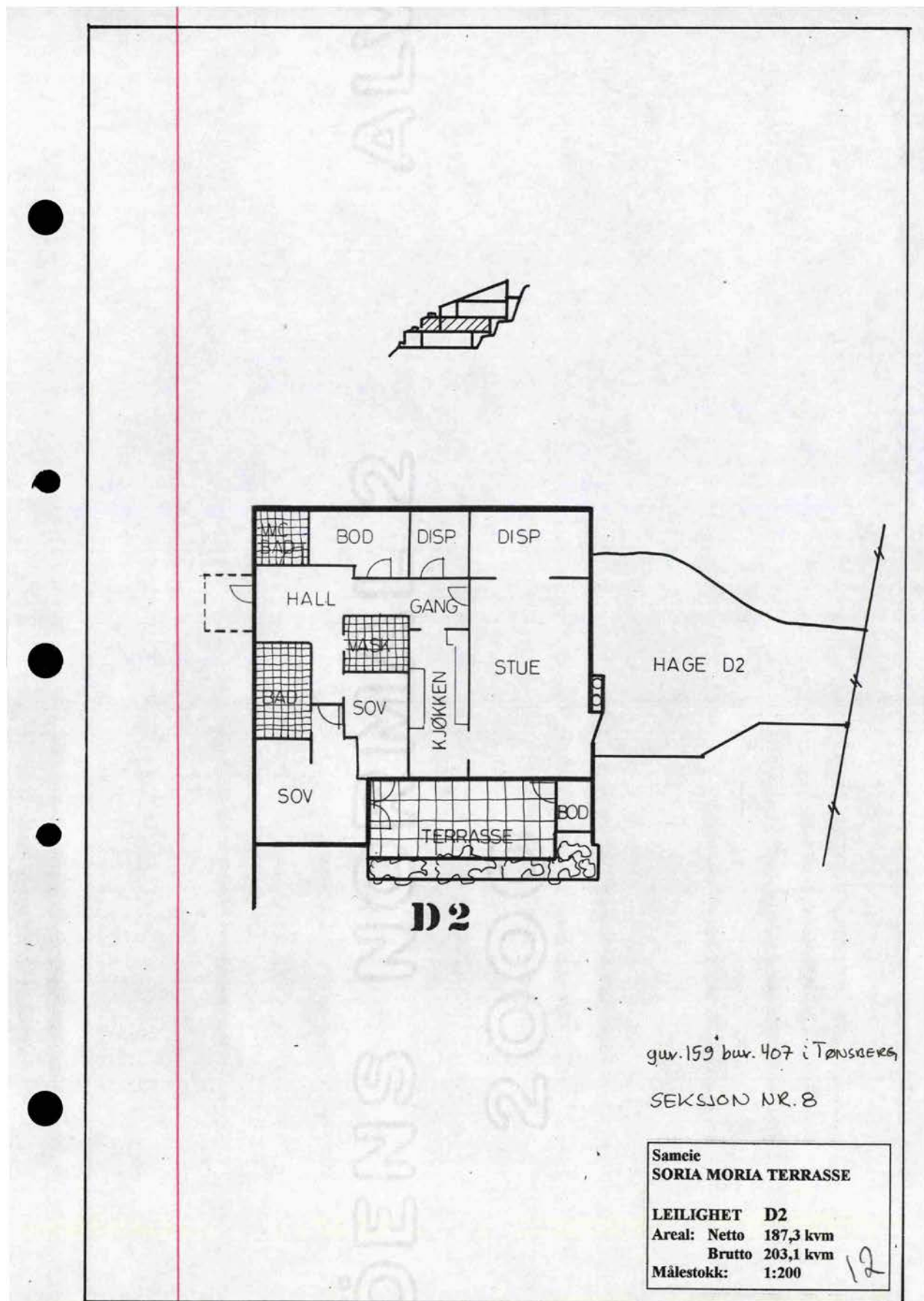
SEKSSON NR. 6

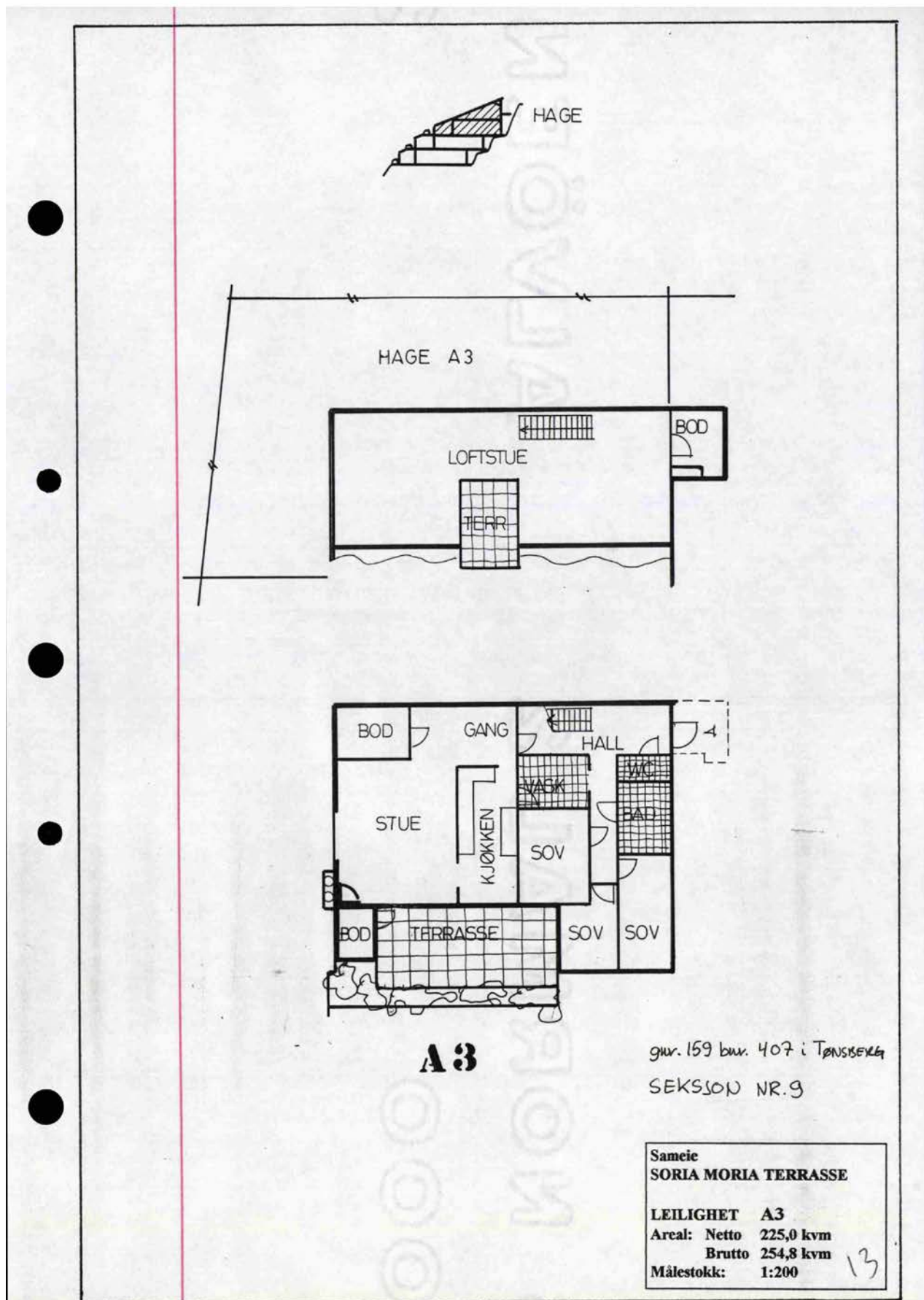
Sameie
SORIA MORIA TERRASSE

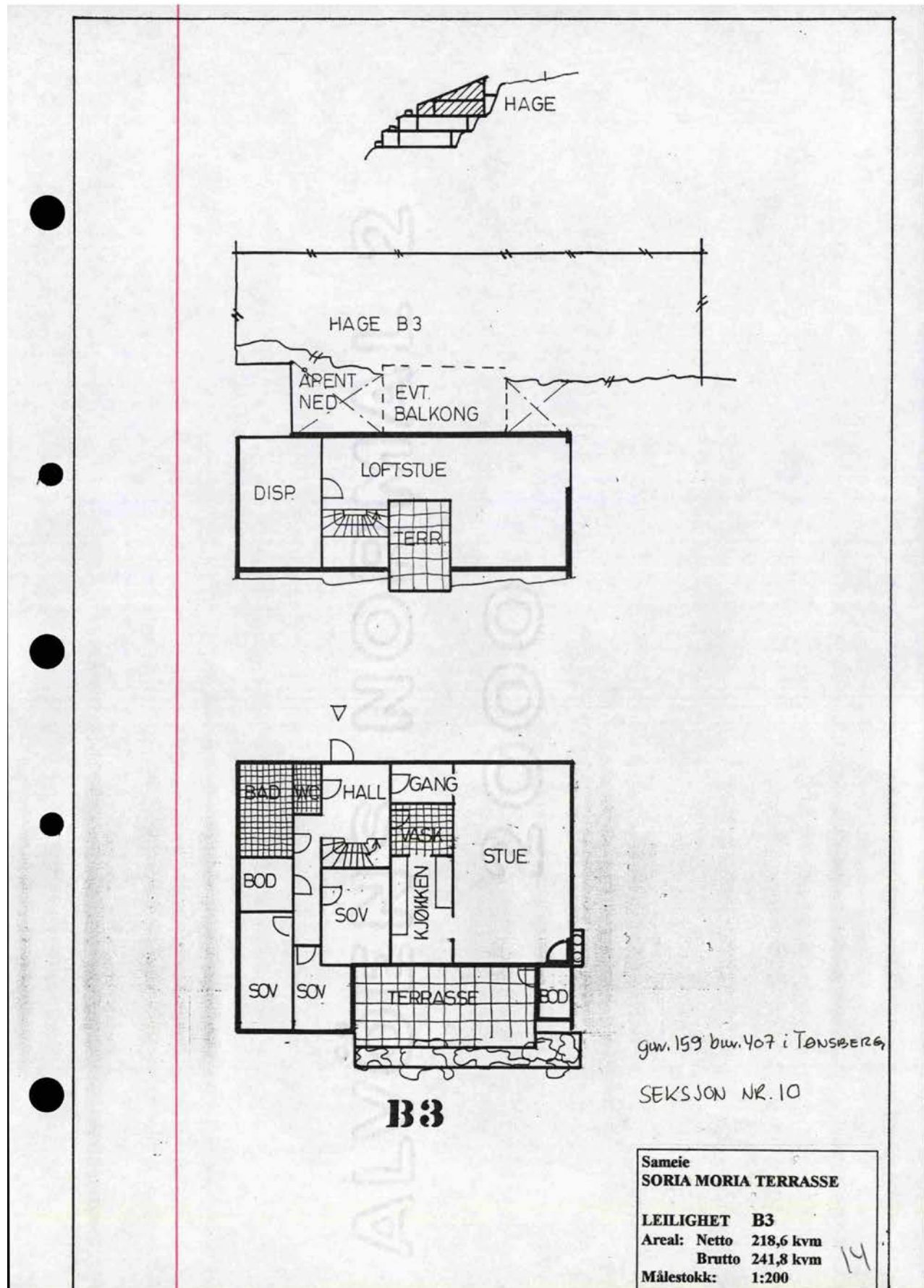
LEILIGHET **B2**
Areal: Netto 143,3 kvm
Brutto 155,7 kvm
Målestokk: 1:200

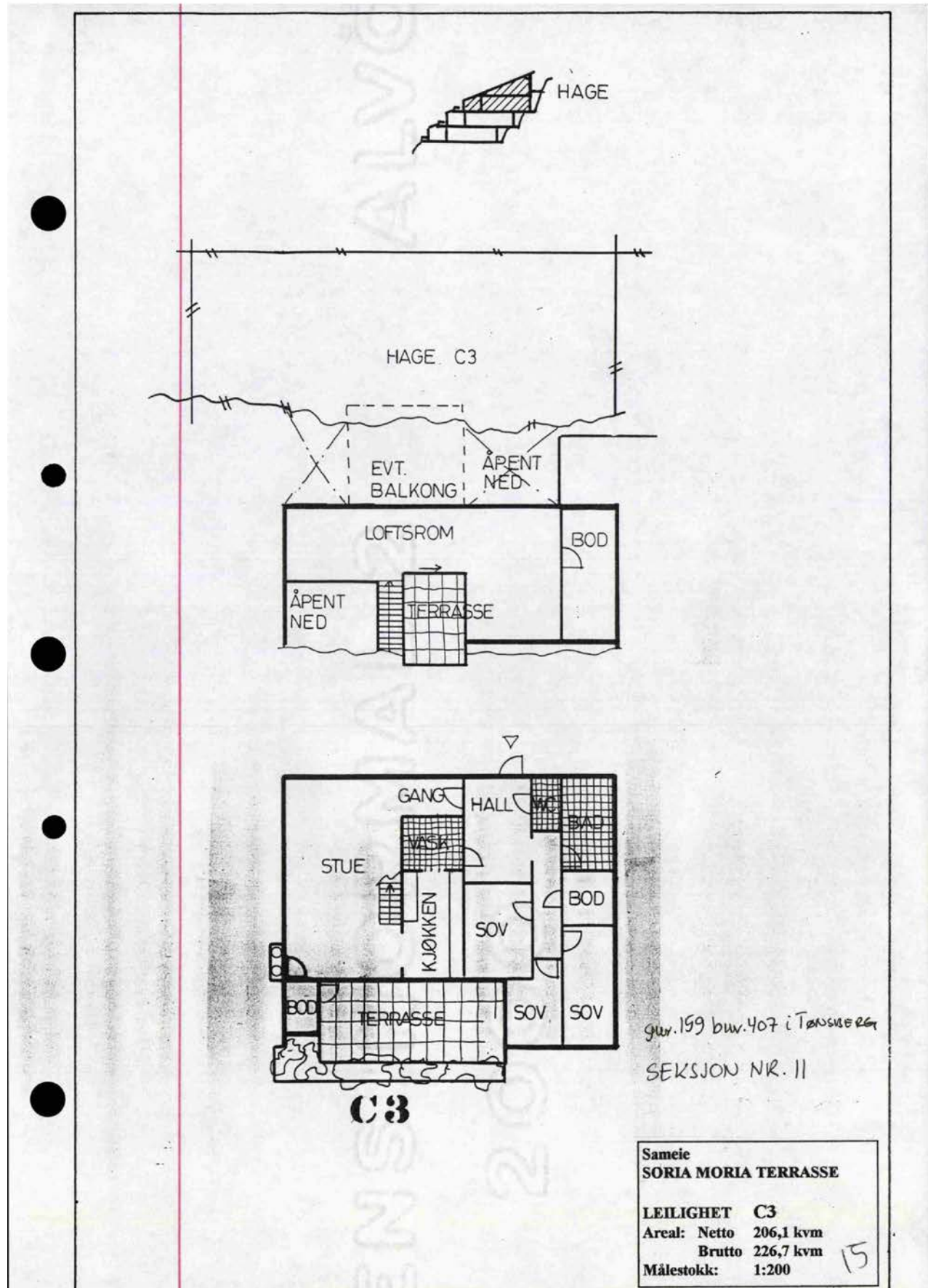
10

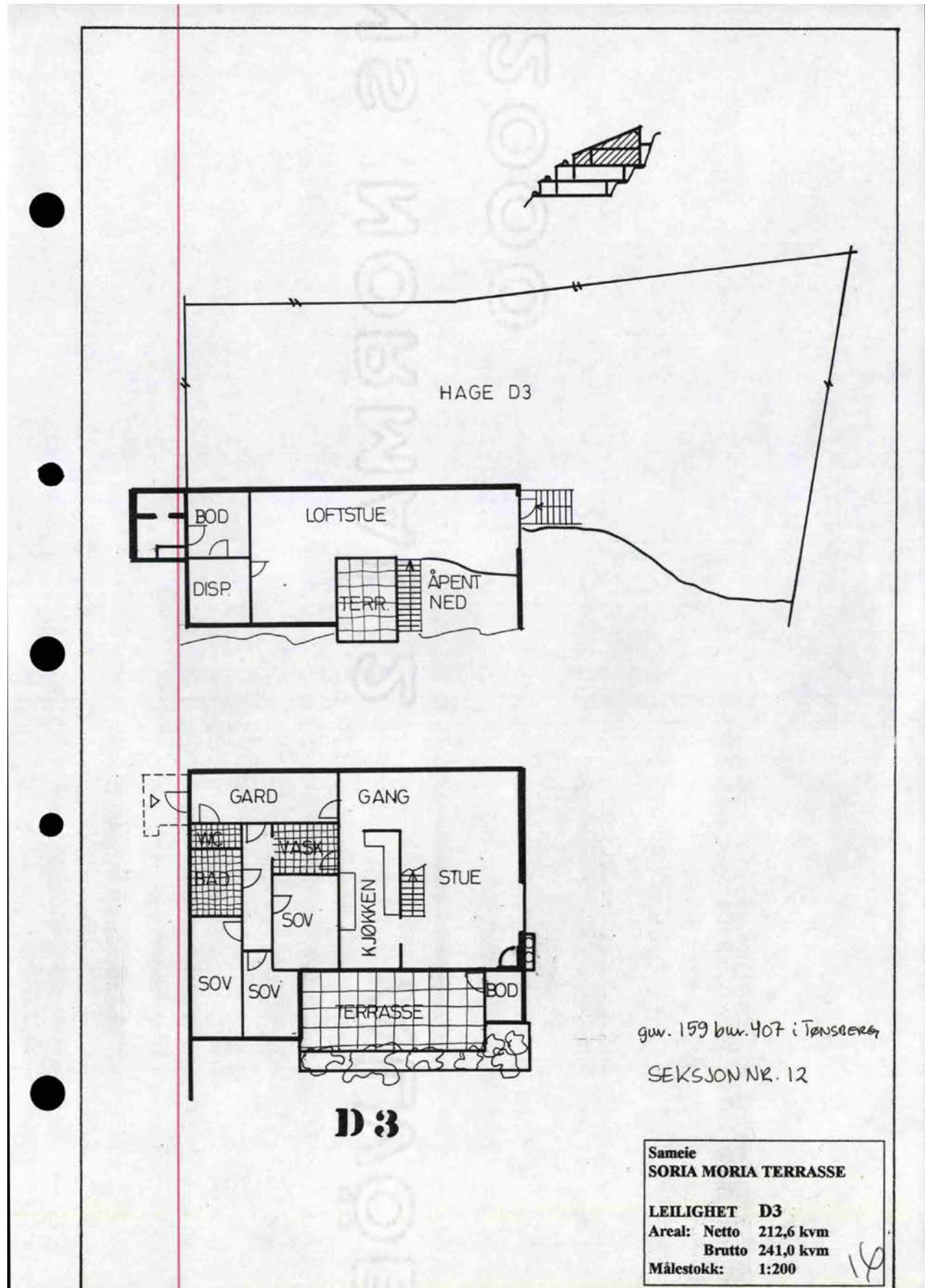












30 MARS 1973

Rett kopi bekreftes



Erklæring.

Grenselinjen mellom Randi Brunstads strandparsell som ligger på gnr. 159, bnr. 160 i Sem og strandparsellen på gnr. 159, bnr. 161 tilhørende Rolf Lorentzen skal gå langsmed sydveggen til Randi Brunstads båthus og i flukt med denne i rett linje til veien som fører til Tankodden.

Husøy, den 21/3-1973.

Randi Brunstad

Rolf Lorentzen

Jeg har intet å innvende mot at Randi Brunstad og Rolf Lorentzen inngår ovennevnte avtale vedr. grenselinjen mellom sine to strandparseller, og jeg erklærer at jeg ikke har noen rettigheter på dette strandområdet.

Husøy, den 21/3-1973

Karl Borge

Jeg bekrefter herved at ovennevnte 3 parter egenhendig har undertegnet dokumentet i mitt nærvær og at de alle er over 20 år.

Odd Berntsen.

Sakfører

1881



Sameiet Soria Moria Terrasse
987 379 324

KJØPEKONTRAKT



Doknr: 125439 Tinglyst: 12.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

mellom

Sameiet Soria Moria Terrasse, org.nr. 987 379 324 ("Sameiet")

som kjøper

og

Husøy AS, org.nr. 876 038 102 ("Husøy")

som selger

er i dag inngått følgende

avtale:

1 Salgsgjenstand – pris

Husøy selger til Sameiet tomtegrunnen på gnr. 159 bnr. 160 på Husøy i Tønsberg kommune. Påstående bygning og anlegg på tomten tilhører på forhånd Sameiet og medfølger derfor ikke i tomteoverdragelsen. Tomten er markert på vedlagt, forenklet situasjonskart, bilag 1.

Prisen for hele tomten er satt til NOK 1, som er betalt.

Tomten anses overtatt av Sameiet ved underskrift av denne kjøpekontrakt.

2 Heftelser

Tomten overdras av Husøy til Sameiet fri for pengeheftelser.

Sameiet har fått seg forelagt utskrifter pr. 19. desember 2007 for så vidt angår hjemmelsinformasjon, servitutter og pengeheftelser, vedlagt denne avtale som bilag 2, bilag 3 og bilag 4.

Sameiet er kjent med tomtens reguleringsmessige forhold både for så vidt angår kommuneplan og reguleringsplan.

3 Utstedelse av skjøte – konsesjon

Transaksjonen antas ikke å være konsesjonspliktig. Hvis den allikevel skulle anses konsesjonspliktig, forplikter sameiet seg til å søke konsesjon mest mulig omgående. Husøy forplikter seg til å medvirke til innsendelse av konsesjonssøknad så langt slik medvirkning måtte være nødvendig.

Utgifter til konsesjonsbehandling og utarbeidelse av konsesjonssøknad, herunder gebyr for behandlingen av eventuell konsesjonssøknad, skal bæres av Sameiet som konsesjonssøker.

Alte
MS

Så snart konsesjonsbehandlingen er avsluttet, eller hvis konsesjon ikke er nødvendig, skal Husøy straks utstede skjøte til sameiet. Sameiet skal selv sørge for og bekoste den nødvendige tinglysing basert på en anslått verdi som settes av Sameiet. Det er nødvendig å anslå verdi fordi det i forbindelse med tinglysingen må angis en reell verdi som grunnlag for beregning av dokumentavgift.

4 Omkostninger

De omkostninger denne transaksjonen medfører, herunder alle former for bistand og gebyrer, skal dekkes av sameiet.

5 Antall eksemplarer

Denne avtale er utstedt i to originaleksemplarer, ett til Husøy og ett til Sameiet.

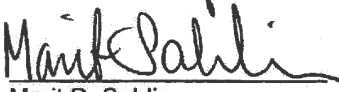
Oslo/Tønsberg

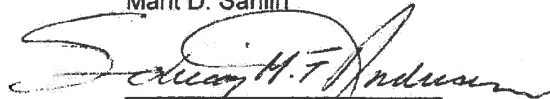
Husøy AS under avvikling


Arthur H. Dalman Mathiesen

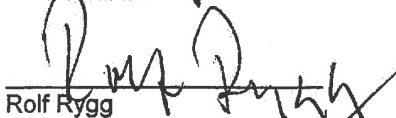
Sameiet Soria Moria Terrasse


Jan Stene Hjem


Marit D. Sahlin

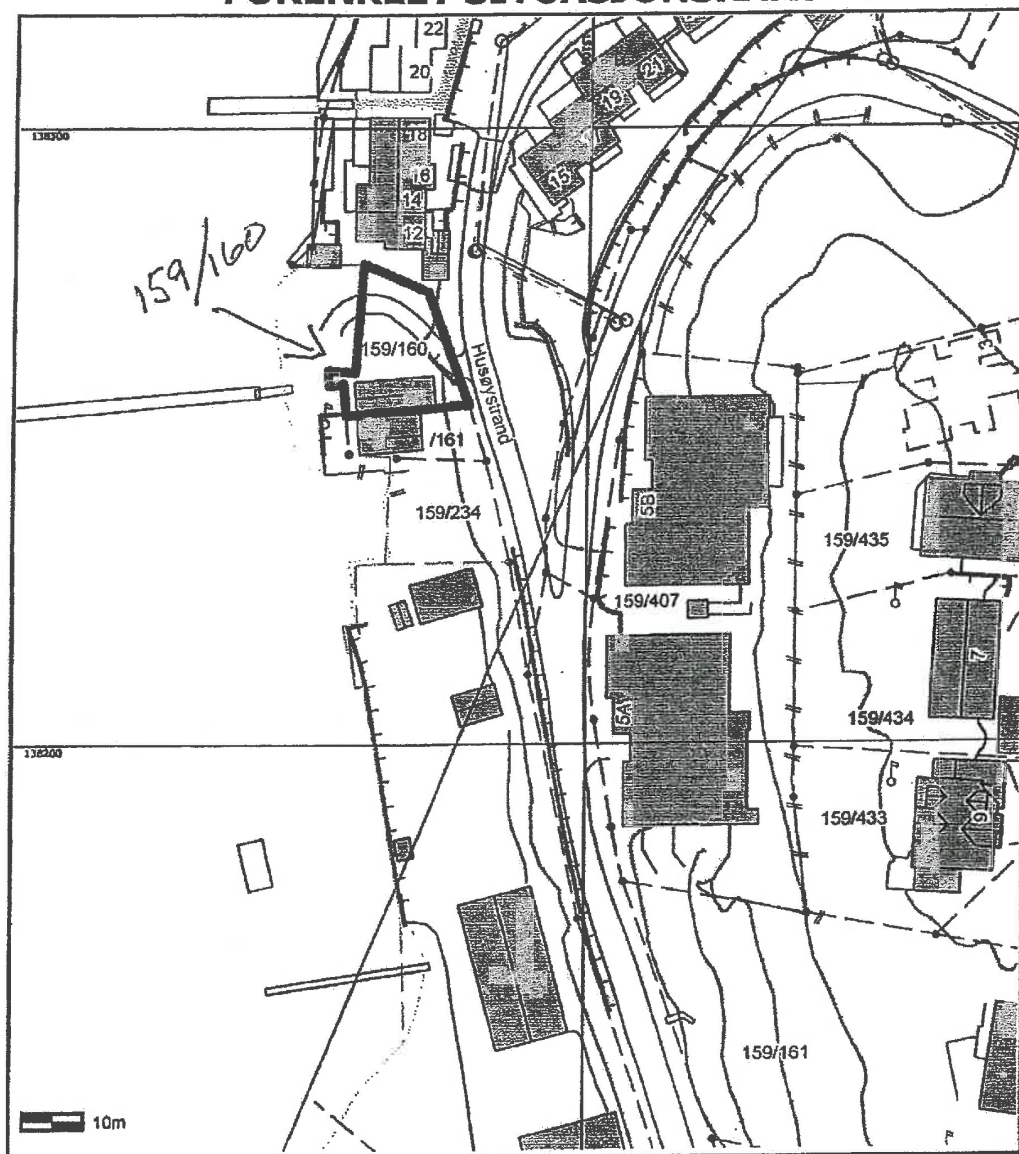

Solveig Marie Flo Andresen

for Dahlen: 
Arne Dahlen


Rolf Rygg



FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse: KLEIVVEIEN 12

Dato: 19/12-2007

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/160/0/0

NGO III



Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Eiendom				
Kommune	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seks.nr.
0704	159	160		
Hjemmelsinformasjon				
Embetsinformasjon				
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr. 17.12.2007				
Konverteringsdag for embetet: 05.10.1992				
Eiendommen er utskilt fra				
420 20.02.1941 REGISTRERING AV GRUNN				
Denne eiendom utskilt fra				
KNR GNR BNR KOMMUNE				
0704 159 1 TØNSBERG				
Hjemmelsdokumenter				
18695 31.12.2003 Hjemmelsovergang				
Kjøpesum: 0				
Omsetningstype: Annet				
Orgnr/fnr. Tinglyst navn/Offesielt navn				
876038102 HUSØY AS/HUSØY AS				
KJØPER HJEMMELSHAVER				
				Andel
				1/1

kundesenter@creditinform.no| Telefon: 815 55 454

Løsningen er laget for MS Explorer v.5.5 eller nyere.

Copyright © 2007 CreditInform AS
[HTML laget: 19.12.2007 - 11:20]

Eiendom				
Kommune	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seks.nr.
0704	159	160		
Servitutter				
Embetsinformasjon				
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr. 17.12.2007				
Konverteringsdag for embetet: 05.10.1992				
Generell tekst				
FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA				
BETYDNING FOR DENNE EIENDOM, HENVISES TIL HOVEDBRUKET				
IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:				
DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING				
ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE EIENDOMMENS GRENSE OG AREAL.				
501561	30.03.1973	ERKLÆRING/AVTALE		
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE				
Privat grensejustering mellom gnr. 159, bnr. 160 og 161				
990269	03.11.1989	SAMMENFØYD MED DENNE ED.:		
GNR. 159, BNR. 181 OG 277				
3993	03.04.1996	MÅLEBREV		
3993	03.04.1996	GRENSEJUSTERING		
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE				
6713	12.06.1998	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS		
KNR	GNR	BNR	KOMMUNE	
0704	159	433	TØNSBERG	
0704	159	434	TØNSBERG	
0704	159	435	TØNSBERG	
0704	159	436	TØNSBERG	
0704	159	438	TØNSBERG	
0704	159	439	TØNSBERG	
0704	159	440	TØNSBERG	
0704	159	441	TØNSBERG	
0704	159	442	TØNSBERG	

kundesenter@creditinform.no| Telefon: 815 55 454

Løsningen er laget for MS Explorer v.5.5 eller nyere.

Copyright © 2007 CreditInform AS
[HTML laget: 19.12.2007 - 11:22]



Eiendom				
Kommune	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seks.nr.
0704	159	160		
Pengeheftelser - Historikk				
Embetsinformasjon				
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr. 17.12.2007				
Konverteringsdag for embetet: 05.10.1992				
6745	03.05.1989	OBLIGASJON		
Status: Historisk				
Beløp i NOK 3.000.000 → Slettet 6.3.96				
Pantthaver DEN NORSKE BANK ASA				
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE				
2647	06.03.1996	SLETTING		
Påtegner: OBLIGASJON				
Dagbok: 6745/1989				
18786	08.11.1989	OBLIGASJON		
Status: Historisk				
Beløp i NOK 1.130.000 → Slettet 29.9.85				
Pantthaver OSLOBANKEN AS				
Pantthaver LONGTRADERS AS				
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE				
9576	17.08.1993	TRANSPORT AV PANTHAVER		
Påtegner: OBLIGASJON				
Dagbok: 18786/1989				
LONGTRADERS AS				
Transportert fra: OSLOBANKEN AS				
9576	17.08.1993	PRIORITETSBESTEMMELSE		
Påtegner: OBLIGASJON				
Dagbok: 18786/1989				
Prioritet viker for kr. 400.000,- til Den norske Bank.				
11986	29.09.1995	SLETTING		
Påtegner: OBLIGASJON				
Dagbok: 18786/1989				
6761	25.04.1990	OBLIGASJON		
Status: Historisk				
Beløp i NOK 300.000 → Slettet 8.3.96				
Pantthaver DEN NORSKE BANK AS				
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE				
2767	08.03.1996	SLETTING		
Påtegner: OBLIGASJON				
Dagbok: 6761/1990				
16326	30.10.1990	OBLIGASJON		
Status: Historisk				
Beløp i NOK 400.000 → Slettet 6.3.96				
Pantthaver DEN NORSKE BANK ASA				
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE				
2646	06.03.1996	SLETTING		
Påtegner: OBLIGASJON				
Dagbok: 16326/1990				
1774	13.02.1991	OBLIGASJON		
Status: Historisk				
Beløp i NOK 620.000 → Slettet 19.1.96				
Pantthaver SVENSKA HANDELSBANKEN AS				
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE				
710	13.01.1996	SLETTING		
Påtegner: OBLIGASJON				
Dagbok: 1774/1991				
1773	14.02.1996	OBLIGASJON		
Status: Historisk				
Beløp i NOK 6.000.000 → Slettet 4.11.98				
Pantthaver GJENSIDIGE NOR SPAREBANK				
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE				



13198	04.11.1998	SLETTING	
Påtegner:		OBLIGASJON	
Dagbok:		1773/1996	
1888	16.02.1996	OBLIGASJON	
Status:		Historisk	
Beløp i NOK		30.000.000	→ Slettet 30.1.07
Pantthaver		DNE EIENDOMSMEGLING A/S	
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE			
9697	17.08.1998	PANTEFRAFALL	
Påtegner:		OBLIGASJON	
Dagbok:		1888/1996	
1535	30.01.2007	SLETTING	
Påtegner:		OBLIGASJON	
Dagbok:		1888/1996	
Servituttt pengeheftelse			
1888	16.02.1996	URADIGHET	→ Slettet 30.1.07
Status:		Historisk	
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE			
Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke fra kreditor			
9697	17.08.1998	PANTEFRAFALL	
Påtegner:		URADIGHET	
Dagbok:		1888/1996	
1535	30.01.2007	SLETTING	
Påtegner:		URADIGHET	
Dagbok:		1888/1996	
Servituttt pengeheftelse			
1947	19.02.1996	KJØPEKONTRAKT	→ Slettet 13.6.02
Status:		Historisk	
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE			
Rettighetshaver Husøy KS			
Til avtalt pris			
7462	13.06.2002	SLETTING	
Påtegner:		KJØPEKONTRAKT	
Dagbok:		1947/1996	

kundesenter@creditinform.no | Telefon: 815 55 454

Løsningen er laget for MS Explorer v.5.5 eller nyere.

Copyright © 2007 CreditInform AS
[HTML laget: 19.12.2007 - 11:21]

Rett kopi bekreftes



Doknr: 6713 Tinglyst: 12.06.1998 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT

12 JUN 1998

TØNSBERG EIENDETT
RETT KOPPI BEKREFTES
6713

RUNE TVEITEN
Stats. utv. eiendomsmedler

ERKLÆRING

Som hjemmelsinnehaver av gnr. 159, bnr. 160 i Tønsberg bekrefter jeg at vedlagte avtaler pkt. 2.03 kan tinglyses.

Rettighetshaver etter bestemmelsens 1. ledd med tre strekpunkter er kun gnr. 159, bnr. 434 etter utparsellering tinglyst 27.03.98.

Rettighetshaverne til bestemmelsens 2. ledd er følgende 10 bnr. etter utparsellering 27.03.98:

Bnr. 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441 og 442.

11.6.98

Tønsberg, 11. juni 1998

Svein Asplin

O.K. fra

1985 HUSØY

2.03. Etter at F-2 er ferdig opparbeidet gjelder følgende rettigheter og plikter for eiendommen Gbnr. 159/160.

* Eiendommen skal kostnadsfritt tildeles en båtplass i den nye båthavnen F-2.

* Eiendommen tildeles kostnadsfritt en bod i det nye sjøhuset.

* Nåværende og fremtidig eier av Gbnr. 159/160 skal fritt kunne disponere badestranden og de øvrige områder innenfor F-2.

1. LEDD

Dersom Gbnr. 159/160 deles i nye eiendommer har de fradelte eiendommer rett til 1 båtplass pr. eiendom samt likeverdig bruksrett til F-2.

For dette betaler respektive ny eiendom et engangsbidrag samt årlige vedlikeholds- og driftskostnader som fastsettes av Styret for seksjonene i B-6.

2. LEDD

RETT KONT BEKREFTET

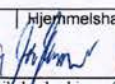
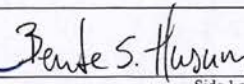
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Anita R. Kronlund / Morten L. Sørensen	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 722374 Tinglyst: 25.06.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Husøytoppen 31	
Postnummer: 3132 Poststed: Husøysund	
Fødselsnr./Org.nr.: 12066530203/12086535341 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sameiet Soria Moria Terrasse (eierseksjonssameie)	987 379 324

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	159	160		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0704	Tønsberg	159	428		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 18/6-2019	Hjemmelshavers underskrift   
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)	
Erklæring om rettighet i fast eiendom	
Side 1 av 2	

**4. Beskrivelse av rettigheten ⁶**

Det vises til avtale om disponering/utnyttelse av fellesområde F2 - avsatt i reguleringsplan for Husøy nordvest (registrert 21. november 1995 Tønsberg byrett dagboknr. 14563).

Ifølge avtalens pkt 2.02 e har eiendommen Husøytoppen 31 (159/428), som er fradelt 159/234 jf delingsforretning datert 23. mars 1998, rettighet til en båtplass og likeverdig bruksrett til F2. Rettigheten omfatter i tillegg en bod i strandhuset og likeverdig bruksrett til bryggen/båthavnen, badestranden, strandhuset og øvrige anlegg innenfor F2.

Fellesområdet (F2) som omfatter: Brygge, strandhus og badestrand, er beliggende på eiendommen 159/60, sameiet Soria Moria Terrasse. Idet den gamle avtalen fra 1995 forelå før fradelingen av 159/428 i 1998, er avtalen tinglyst på 159/160 med tilknytning til de eiendommer som var fradelt på tidspunktet for tilnglysningen (1995).

Rettigheten tinglyses nå på 159/160 med knytning til korrekt eiendom - gnr 159 bnr 428 Husøytoppen 31 (fradelt 1998).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

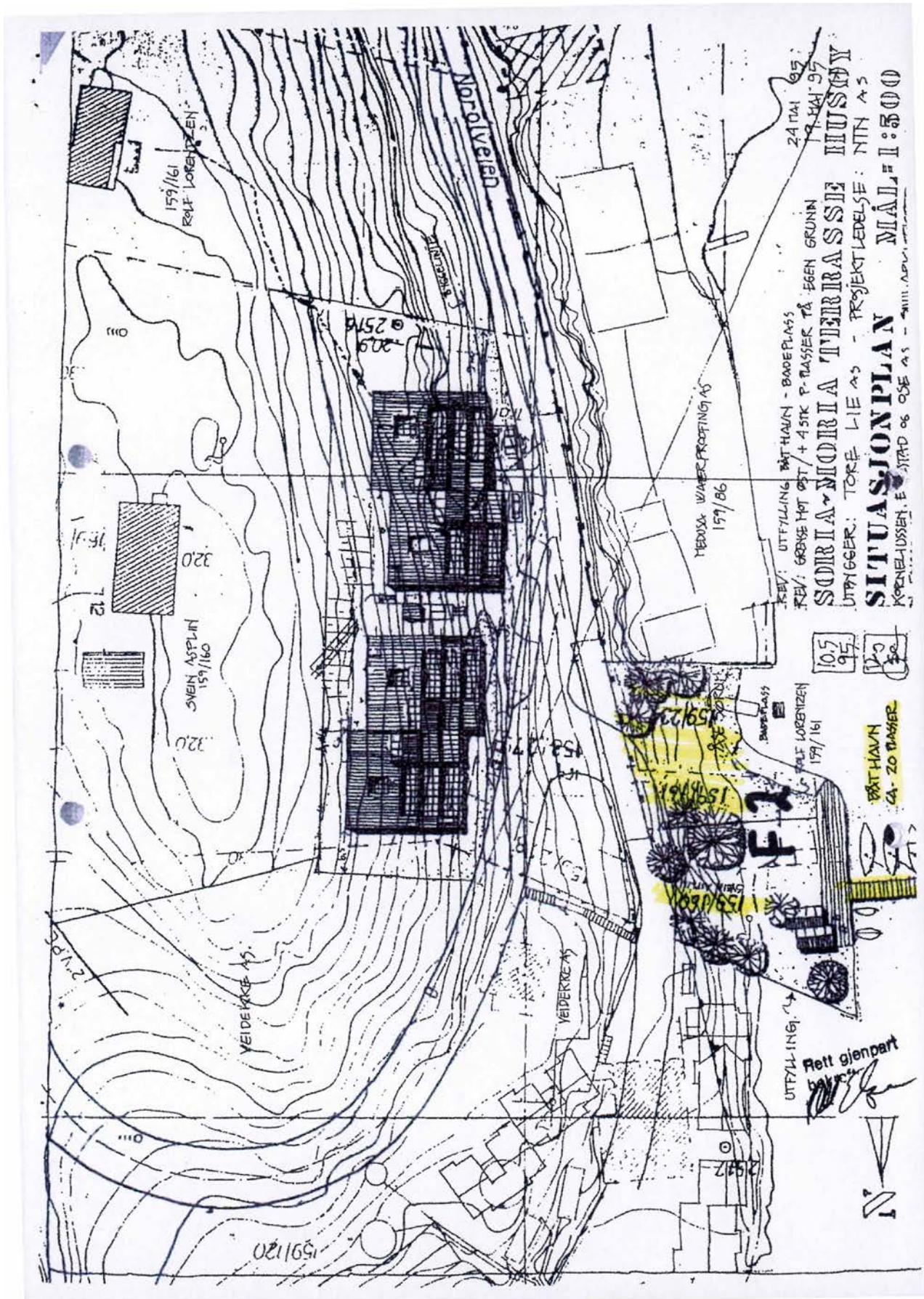
☒ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷****6. Underskrifter**

Sted og dato

Husøy 18/6-2019

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Bente S. Husum**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Nabolagsprofil

Husøystrand 5B - Nabolaget Husøy - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Husøystrand Linje 113A, N113	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	13 min 6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

Skoler

Føyenland skole (0-0 kl.)	11 min
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	11 min 6 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	13 min 6.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	16 min 9.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	18 min 9.3 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	8 min 4.4 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 5.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



Naboskapet

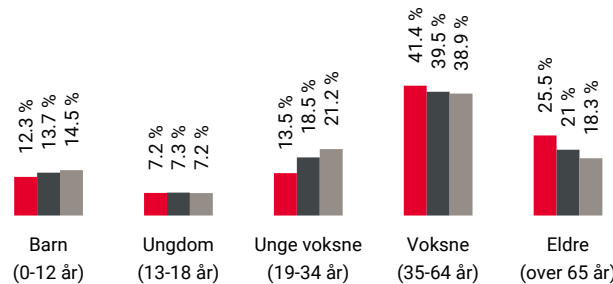
Godt vennskap 85/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km
Føyenland barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.9 km
Husøy Maritime Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Føyenland Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	6 min 3.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



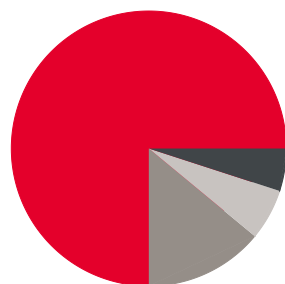
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

⚽ Husøy Skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
⚽ Føyenland skole - ballbinge	12 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🚴 ENERGY Fitness Borgheim	6 min	🚗
🚴 EVO Nøtterøy	9 min	🚗

Boligmasse



75% enebolig
5% rekkehus
14% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

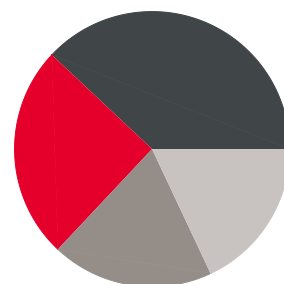
8 min 🚗



Apotek 1 Teie torg

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



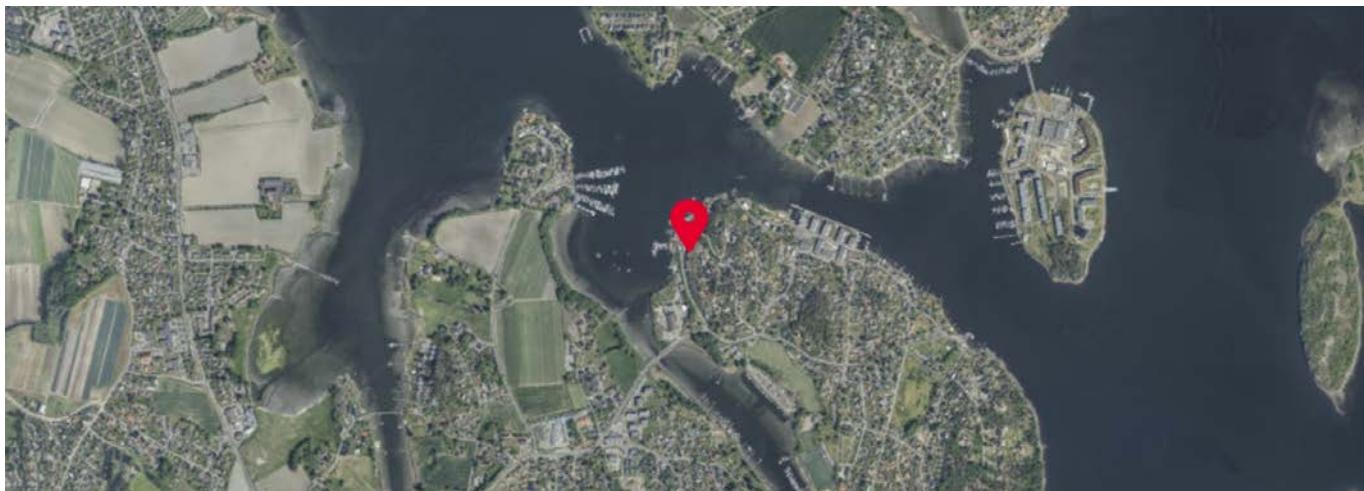
0%

44%

Husøy
Tønsberg
Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Husøystrand 5B
3132 HUSØYSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre