



HUSØY
HAVN

BUDSJETT OG VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN B

Vedtatt i stiftelsesmøte [●] i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Havn B. Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer [●] i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").
- 1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [DATO].

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Eiendommen ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bygningsmassen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av [●] boligseksjoner [*Avhengig av struktur: og [●] næringsseksjoner*]. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. [*Seksjonerte tilleggsdeler omfatter [●]*].
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes areal (BRA). [*Mulig særlig håndtering av bl.a. terrasser, tilleggsareal, utvendige boder og parkeringsplasser*]
- 2.4 Tomten og alle deler av bygningsmassen som etter oppdelingen ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.
- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. [*Mulig unntak for eventuell næringsseksjon*]
- 2.6 [*Mulig bestemmelse om plikt til medlemskap i velforening.*]
- 2.7 [*Mulig overordnet beskrivelse av relasjon mellom sameiet og fellesareal utenfor sameiets eiendom*]

3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

- 3.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

- 3.3 Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 3.4 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen.

4 PARKERING OG BODER

[Etter at utbygger har besluttet formell struktur for parkering og boder, vil denne bli nærmere beskrevet under dette punkt i vedtektene. Dette gjelder bl.a.

- *Parkeringsanlegget som anleggseiendom (selvstendig matrikkelenhet), eventuell annen struktur*
- *Hvordan eierseksjonssameiets/seksjonenes rett til parkering og boder skal formaliseres, f.eks. som realsameie*
- *Mulig bestemmelse om styrets rett til å forvalte, herunder fordele og omfordele, parkeringsplasser blant seksjonseierne. Vedtektene vil etablere en ordning som sikrer at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse, jf. eierseksjonsloven § 26]*

5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten, i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet følger av disse vedtektene. *[Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også tilvist bod utenfor egen bruksenhet.]*
- 5.2 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- 5.3 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.
- 5.4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over støpt flate, samt vasking av rekkverk. Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet.
- 5.5 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- 5.7 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer

eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

- 5.8 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med *[fuktsperre over]* støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger *[, parkeringsanlegg]* mm. *[Vedlikehold av ytre del av vinduer, samt]* utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører er sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.9 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- 5.10 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- 5.11 *[Mulig særlig beskrivelse av sameiets ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegg, eller andel av dette anlegget. Den del av slike kostnader som faller på Sameiet Husøy Havn B, vil ventelig fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.7.]*
- 5.12 *[Mulig særlig beskrivelse av sameiets eventuelle rolle knyttet til drift og vedlikehold av privat fellesareal utenfor eierseksjonssameiets eiendom.]*

6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.
- 6.2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.4 *[Medlemskontingent til NN velforening betales som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingent for alle seksjonseierne til velforeningen.]*
- 6.5 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt.
- 6.6 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.7 *[Særlig bestemmelse om sameiets andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegget - fordeles trolig som utgangspunkt per parkeringsplass]*

- 6.8 *[Mulig bestemmelse om sameiets eventuelle andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av fellesareal utenfor egen eiendom]*
- 6.9 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.10 Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 LOVBESTEMT PANTERETT

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

8 ÅRSMØTET

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

9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

- 10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

- 11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gis én stemme. *[Avhengig av valgt struktur: Mulig stemmerett etter sameiebrøk hvis kombinert sameie bolig/næring].*
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg regnes den som får flest stemmer som valgt. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
 - (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 - (e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
 - (f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
 - (g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- 11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak om oppløsning eller vedtak som på andre måter innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.
- 11.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12 STYRET

- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 andre medlemmer. Sameiet skal [*kan*] ha 2 varamedlemmer til styret.
- 12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.
- 12.5 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.
- 12.6 [*Avhengig av valgt struktur: Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i styret for [●] velforening. Sameiets styre utpeker et varamedlem til velforeningens styre blant sameiets styremedlemmer.]*
- 12.7 [*Avhengig av valgt struktur: Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er sameiets representant i styret for sameiet i parkeringsanlegget. Sameiets styre utpeker også eventuelt varamedlem til dette styret blant sameiets styremedlemmer.]*
- 12.8 [*Avhengig av valgt struktur: Bestemmelse om styrets rolle/representasjon i organ for ivaretagelse av interesser knyttet til fellesareal utenfor eierseksjonssameiets eiendom, innenfor planområdet]*
- 12.9 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 12.10 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
- 12.11 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.12 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.13 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggesøknad/melding kan sendes.
- 14.3 Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at sameiet eller andre seksjonseiere påføres skade.

15 SEKSJONSEIERS ANSVAR

- 15.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.
- 15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til, jf. også punkt 15.1.
- 15.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

16 MISLIGHOLD

- 16.1 Hvis en Seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.
- 16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter punkt 17.

17 FRAVIKELSE

- 17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

Eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

18 MINDRETALLSVERN

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

19 FORRETNINGSFØRER

- 19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens instruks og godkjenner forretningsførerens vederlag. Ved opprettelsen av sameiet er [•] engasjert som forretningsfører.

20 REVISJON OG REGNSKAP

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

21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husøy Havn - Hus 3 boligsameie (byggetrinn 2)

25 leiligheter / 1986 BRA

Plan U Felles Garasje/parkeringskjeller

Plan 1 leiligheter og boder (fellesareal)

Hus 03 - 1. etg 7 leiligheter

Hus 03 - 2. etg 7 leiligheter

Hus 03 - 3. etg 7 leiligheter

Hus 03 - 4. etg 4 leilighet

HUS 3

Sum 25 leiligheter

Estimert budsjettert felleskostnad utgjør ca 25 kr/m² (BRA) per mnd (ikke medtatt kommunale gebyrer og a konto varme)

Felleskostnad	Fordeling	Kommentar
Felles varmeanlegg	oppvarming + varmtvann	målt forbruk per leilighet <i>a konto innkreving, avregnes årlig mot faktisk forbruk, for mye/for lite utbetales/kreves inn</i>
Styrehonorar	Sameiebrøk	
Kommunale gebyrer - vann / avløp	direkte per leilighet	<i>faktureres hver seksjonsleilighet direkte av kommunen</i>
Kommunale gebyrer - renovasjon	direkte per leilighet	<i>faktureres hver seksjonsleilighet direkte av kommunen</i>
Gebyr vann/avløp, renovasjon og feiing	bolig 0 - 50 m²	<i>Standard årlig gebyr per leilighet når det ikke benyttes vannmåler, er kr 8.658,75,- inkl. mva for 2017.</i>
Gebyr vann/avløp, renovasjon og feiing	bolig 51-300 m²	<i>Standard årlig gebyr per leilighet når det ikke benyttes vannmåler, er kr 9.987,50,- inkl. mva for 2017.</i>
Lys og varme fellesarealer	Sameiebrøk	
Renhold innvendig felles	Sameiebrøk	
Heiser, drift/vedl.hold med alarmlinjer	Sameiebrøk	
Vaktmester/div. materiell	Sameiebrøk	
Drift/vedlikehold tekniske anlegg	Sameiebrøk	
Snøbrøyting	Sameiebrøk	
Utvendig drift/vedlikehold	Sameiebrøk	
Innv. drift/vedlikehold fellesarealer	Sameiebrøk	
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	per plass	<i>fordeles per P-plass</i>
Forretningsførsel / revisjon	Sameiebrøk	
Andre honorarer/godtgjørelser	Sameiebrøk	
Kabel-TV/bredbånd	per leilighet	<i>grunnpakke fordeles likt per tilkoblingspunkt</i>
Forsikringer	Sameiebrøk	
Andre kostnader (diverse)	Sameiebrøk	
Vedlikeholdsfond	Sameiebrøk	

Husøy Havn - Hus 3 boligsameie (byggetrinn 2)

Estimert andel felleskostnader per måned

Enhet	Etg.	Garasje plasser	Areal brøk (BRA)	Andel kostn boligseksj. brøk i %	Kostn likt fordelt leil	Kostn. plass garasje	A konto fjernvarme
Garasje	U	antall		kr 39 073	kr 7 500	kr 3 200	kr 9,00 per BRA
HUS 03							
101	1.	1	72	kr 1 417	kr 300	kr 200	kr 648
102	1.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
103	1.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
104	1.	1	76	kr 1 495	kr 300	kr 200	kr 684
105	1.	1	95	kr 1 869	kr 300	kr 200	kr 855
106	1.		61	kr 1 200	kr 300	kr -	kr 549
107	1.	1	100	kr 1 967	kr 300	kr 200	kr 900
201	2.	1	87	kr 1 712	kr 300	kr 200	kr 783
202	2.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
203	2.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
204	2.	1	76	kr 1 495	kr 300	kr 200	kr 684
205	2.	1	95	kr 1 869	kr 300	kr 200	kr 855
206	2.		61	kr 1 200	kr 300	kr -	kr 549
207	2.	1	116	kr 2 282	kr 300	kr 200	kr 1 044
301	3.	1	87	kr 1 712	kr 300	kr 200	kr 783
302	3.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
303	3.		49	kr 964	kr 300	kr -	kr 441
304	3.	1	76	kr 1 495	kr 300	kr 200	kr 684
305	3.	1	95	kr 1 869	kr 300	kr 200	kr 855
306	3.		61	kr 1 200	kr 300	kr -	kr 549
307	3.	1	116	kr 2 282	kr 300	kr 200	kr 1 044
401	4.	1	103	kr 2 026	kr 300	kr 200	kr 927
402	4.	1	88	kr 1 731	kr 300	kr 200	kr 792
403	4.	1	95	kr 1 869	kr 300	kr 200	kr 855
404	4.	1	132	kr 2 597	kr 300	kr 200	kr 1 188
Sum	25	16	1986	kr 39 073	kr 7 500	kr 3 200	kr 17 874

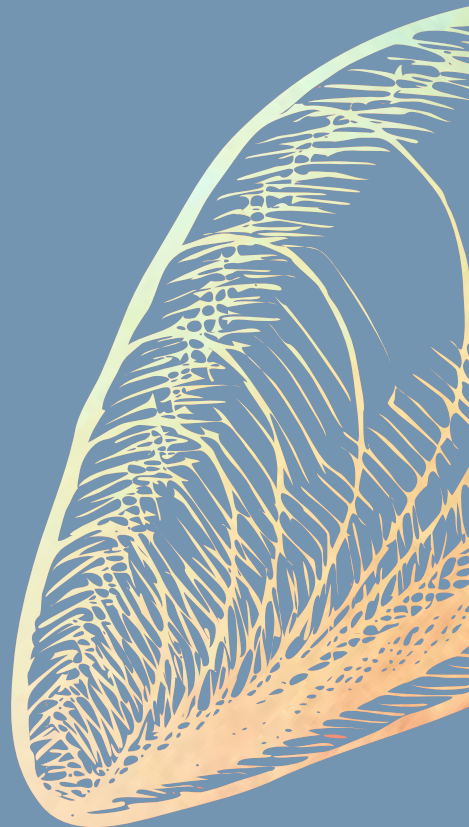
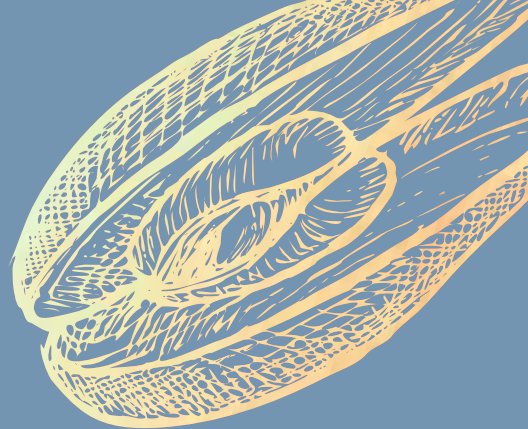
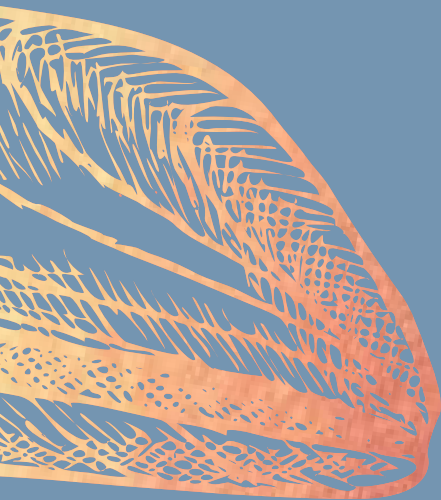
Husøy Havn - Hus 3 boligsameie (byggetrinn 2)

25 leiligheter - 16 P-plasser

<u>Tekst</u>	<u>Fordeling</u>	<u>Sum pr. år</u>	<u>pr. mnd</u>
(ave271017)			
<u>Balanse (avregnes årlig)</u>			
Innkrevd akonto fjernvarme (estim kr 9,- per m2 - mnd)	per seksj.	214 488	17 874
Avregnet forbrukt fjernvarme (årlig)	målt forbruk	(214 488)	(17 874)
	delsum	0	0
<u>Inntekter</u>			
Innkrevd andel felleskostnader		597 276	49 773
Andre inntekter			-
	delsum	597 276	49 773
<u>Kostnader</u>			
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	sameiebrøk	36 000	3 000
Arbeidsgiveravgift	sameiebrøk	5 076	423
Komm. gebyrer - VA (faktureres seksjonen direkte)	direkte		-
Renovasjon (faktureres hver leilighet fra kommunen)	direkte		
Lys, varme (fellesarealer)	sameiebrøk	21 000	1 750
Renhold (innvend. fellesareal)	sameiebrøk	24 000	2 000
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke bolig à 300,-/mnd)	per leil.het	90 000	7 500
Diverse driftsmateriell	sameiebrøk	9 000	750
Utvendig drift/vedl.hold bygninger	sameiebrøk	45 000	3 750
Innvendig drift/vedl.hold bygning - bolig	sameiebrøk	21 000	1 750
Drift/vedl.hold VVS og ventilasjon (felles)	sameiebrøk	18 000	1 500
Drift/vedl.hold garasjeanlegg, porter, mv. (à 200,-/mnd)	per plass	38 400	3 200
Drift/vedl.hold redskaper og utstyr	sameiebrøk	3 000	250
Drift/vedl.hold el.-anlegg (felles)	sameiebrøk	12 000	1 000
Drift/vedl.hold brannvernanlegg/alarm	sameiebrøk	12 000	1 000
Drift/vedl.hold 1 heisanlegg	sameiebrøk	30 000	2 500
Drift/vedl.hold felles uteområder (snø, grøntanl.-mv.)	sameiebrøk	24 000	2 000
Revisjonshonorar	sameiebrøk	18 000	1 500
Forretningsførsel, mv	sameiebrøk	57 000	4 750
Vaktmestertjenester	sameiebrøk	60 000	5 000
Diverse honorarer	sameiebrøk	3 000	250
Kontorrekvisita	sameiebrøk	1 200	100
Telefon	sameiebrøk	1 200	100
Heis - Alarmtelefon	sameiebrøk	3 000	250
Porto	sameiebrøk	1 200	100
Forsikring bygninger	sameiebrøk	54 000	4 500
Bank og kortgebyrer	sameiebrøk	1 800	150
Diverse andre kostnader	sameiebrøk	9 000	750
Annen renteinntekt	sameiebrøk	(600)	(50)
	delsum	597 276	49 773

Samlet areal (BRA) 25 leiligheter: 1986 m2

Andel felleskostnad per m2 og mnd (ekskl. kabel-TV og komm. gebyrer) : 21,3
Andel felleskostnad per m2 og mnd (ekskl. komm. gebyrer, inkl kabel-TV) : 25,1



HUSØY
HAVN

www.husøyhavn.no

Kenneth Doksheim – ANSVARLIG MEGLER

Tlf: 912 41 500 | kenneth.doksheim@privatmegleren.no

Monita Wrangsund – MEGLER

Tlf: 922 49 295 | monita.wrangsund@privatmegleren.no



PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ET PROSJEKT I REGI AV **avantar**