



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 021 856  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HUSØY HAVN A  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 697 902	2 378 161
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 697 902</b>	<b>2 378 161</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		116 382	116 382
Annen driftskostnad		2 369 902	2 319 228
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 486 284</b>	<b>2 435 610</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>211 618</b>	<b>-57 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 981	7 105
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 981</b>	<b>7 105</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 981</b>	<b>7 105</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>227 599</b>	<b>-50 344</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>227 599</b>	<b>-50 344</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>227 599</b>	<b>-50 344</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 599	-50 345
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>227 599</b>	<b>-50 345</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		94 041	137 929
Sum fordringer		94 041	137 929
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 952	1 095 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 952	1 095 843
Sum omløpsmidler		1 367 993	1 233 772
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 367 993</b>	<b>1 233 772</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 077 978	850 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 077 978</b>	<b>850 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 077 978</b>	<b>850 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		283 699	154 664
Annen kortsiktig gjeld		6 315	228 729
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>290 014</b>	<b>383 393</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>290 014</b>	<b>383 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 367 992</b>	<b>1 233 773</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481149

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 021 856  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HUSØY HAVN A  
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 922 021 856  
SAMEIET HUSØY HAVN A

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 697 902	2 378 161
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 697 902</b>	<b>2 378 161</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		116 382	116 382
Annen driftskostnad		2 369 902	2 319 228
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 486 284</b>	<b>2 435 610</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>211 618</b>	<b>-57 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 981	7 105
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 981</b>	<b>7 105</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 981</b>	<b>7 105</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>227 599</b>	<b>-50 344</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>227 599</b>	<b>-50 344</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 599	-50 345
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>227 599</b>	<b>-50 345</b>



Organisasjonsnr: 922 021 856  
SAMEIET HUSØY HAVN A

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		94 041	137 929
Sum fordringer		94 041	137 929
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 952	1 095 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 273 952	1 095 843
Sum omløpsmidler		1 367 993	1 233 772
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 367 993</b>	<b>1 233 772</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 077 978	850 380
Sum opptjent egenkapital		1 077 978	850 380



Sum egenkapital	1 077 978	850 380
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	283 699	154 664
Annen kortsiktig gjeld	6 315	228 729
Sum kortsiktig gjeld	290 014	383 393
Sum gjeld	290 014	383 393
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 367 992</b>	<b>1 233 773</b>



Organisasjonsnr: 922 021 856  
SAMEIET HUSØY HAVN A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Sameiet Husøy Havn A

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2023

Selskapsnummer: 3481





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Husøy Havn A

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 12:00 og lukker 13. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3481>

Det holdes også et frivillig møte 10. mai kl. 18:00 , Hotell Borge, møterom "Loftet".

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Endring av ordensreglene - felles ordensregler for Husøy Havn
8. Endring av vedtektene

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Husøy Havn A**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Rolf Marthinusen foreslås som møteleder

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Styrets forslag til protokollvitner er Marianne Teien og Odd-Arne Hansen

### Forslag til vedtak

Marianne Teien og Odd-Arne Hansen foreslås valgt som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Av dette utgjør kr. 150.000 som settes på sameiets høyrentekonto for fremtidig vedlikehold (ref. beslutning på årsmøtet i 2022)

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-b8bedb0e-a717-42b3-86d6-e19f146ca72f.pdf
2. 3481\_Uavhengig\_revisors\_beretning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til ca. tilsvarende gjennomsnitt for sameier som benytter OBOS som forretningsfører. For sameier med 31-80 seksjoner ligger gjennomsnittet på kr. 1.821 pr. boligseksjon.

Forslag til styrehonorar: kr. 117.300,-

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 117.300,-



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styret foreslår at styret skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer (samme som foreslått i 2022).

Det er da to ledige posisjoner som styremedlem som må velges:

- Ett styremedlem (Sissel Krogstad) måtte i løpet av perioden trekke seg pga. flytting og denne posisjonen er derfor ledig.
- Ett styremedlem (Narve Toverød) er på valg og ønsker ikke gjenvalg.

Øvrige deler av styret er ikke på valg og vil fortsette:

- Rolf Marthinussen (styreleder)
- Pål Andreassen (styremedlem)
- Rune Hannestad (varamedlem)

### Innstilling

Styrets forslag til nye styremedlemmer er:

1. Elisabeth Berntsen Aas (Strandveien 35B)
2. Bjørn Georg Sørensen (Strandveien 35A)

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Georg Sørensen
- Elisabeth Berntsen Aas

Sak 7

## Endring av ordensreglene - felles ordensregler for Husøy Havn

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er laget felles ordensregler for alle sameiene på Husøy Havn (Sameiene A, B, C, D, Parkering og Park). Disse har blitt godkjent i styrene i sameiene og tas nå til årsmøtene for formell godkjenning også der.

De felles ordensreglene er basert på ordensreglene for Sameie A og Sameiet Parkering l. I tillegg til rent redaksjonelle endringer fra sammenflettingen av disse to dokumentene, er følgende endringer gjort:

- I §3 og i §13.4 er det kommet inn nye regler for lading av elsykkel (tillates ikke i bodområdene)
- §8, Brannforebyggende sikkerhet, branninstruks, er helt ny
- I §9, Fasader og terrasser:

- I første avsnitt er det gjort en presisering mht «permanente installasjoner»

- Det har kommet inn et forbud mot bruk av fuglematere

- I §12, Parkering, er det kommet inn:

- Presisering av at gjesteparkeringen kun tillates benyttet av gjester (i hht. kommunens reguleringsplan og vedtak mellom sameiene)

- At evt unntak fra det generelle forbudet mot parkering på fellesområdene vil bli skiltet

- Det er innført regler mht. parkering av sykler på uteområdene (tillates bare parkert i sykkelstativene eller i sykkelparkeringen i bodområdene)

- §13.3, Lagring av kajakk, skiboks o.l. er helt ny
- §13,4, Lading av EL-biler, elektriske rullestoler og annet elektrisk utstyr (i garasjelegget eller i bodområdene):

- Presisering av at lading av elektrisk rullestol o.l. tillates og presisering av at lading av annet utstyr, inkludert lading av elsykkel og el sparkesykkel, ikke er tillatt (i hht. retningslinjer fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap)

### **Styrets innstilling**

Felles ordensregler for alle sameiene på Husøy Havn er en stor fordel. Styret foreslår å godkjenne disse felles ordensregler.

### **Forslag til vedtak**

Felles ordensregler for Husøy Havn foreslås innført også for Sameie A



**Vedlegg**

3. Forslag til endring av ordensregler - til årsmøtet mai 2023.pdf

Sak 8

**Endring av vedtektene**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det foreslås tre endringer til vedtektene

- §2.8 foreslås endret for å reflektere at Sameiet Husøy Havn Park nå har blitt etablert (mot tidligere «Dersom det etableres ...»)
- Ny §3.4 som håndterer forliksavtalen som er inngått for markisen i H1-401
- Ny §6.10 som regulerer betaling av fellesutgifter for beboere som er påkoblet det felles propangassanlegget

**Styrets innstilling**

Styret innstilling er at foreslåtte endringer til sameiets vedtekter blir vedtatt.

**Forslag til vedtak**

Foreslåtte endringer til vedtektene vedtas.

**Vedlegg**

4. Forslag til endring av vedtekter - til årsmøtet mai 2023.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rolf Sverre Marthinusen	Strandveien 35B
Styremedlem	Pål Andreassen	Strandveien 33A
Styremedlem	Narve Toverød	Strandveien 35B
Varamedlem	Rune Ivar Hannestad	Strandveien 35B

### Generelle opplysninger om Sameiet Husøy Havn A

Sameiet består av 64 seksjoner.

Sameiet Husøy Havn A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922021856, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 501

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Husøy Havn A har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

### Styrets arbeid

#### Møteaktiviteter gjennom 2022:

- Det er avholdt 12 styremøter.
- Gjennom året var det flere diskusjoner mellom sameiene A, B og C om etablering av et realsameie for uteområdene, Parksameiet. Etter sommerferien hyret Avantor inn advokatkontoret Tenden for å bistå med den juridiske prosessen. Et formelt halvdags arbeidsmøte ble avholdt i november og i store trekk ble vi enige om organisasjonsform og fordeling av fellesutgiftene. I første omgang ble det enighet om å la Parksameiet få ansvar for:
  - Gartnertjenesten
  - Vintervedlikehold
  - Parkering og gjesteparkering
  - Lekeplassene
  - Kajakker
  - Utvendig rengjøring, inklusive søppelnedkastene.



- Sammen med sameie B og Brygge 2 ble det avholdt et møte med Tønsberg kommune om driftsansvaret for kaianlegget og uteområdene. Det viste seg at flere forhold mht. formell overlevering fra Husøy Havn AS til Tønsberg kommune ikke var blitt formelt avklart og avsluttet i 2019. Denne saken er fortsatt uavklart.
- Et ti-talls arbeidsmøter har blitt avholdt mellom styret og våre leverandører.
- I tillegg har det vært gjennomført flere møter med OBOS advokatene i forbindelse med markisesaken.

### Aktiviteter mot entreprenører og andre leverandører

Også for 2022 var det aktiviteter mot entreprenører og andre leverandører som krevde mye arbeid. Spesielt for arbeidet som har blitt utført av rørleggerfirmaet Vito og deres underleverandører ble det fortsatt flere store saker i 2022:

- Varmeanlegget hadde en alvorlig feil i begynnelsen av året, noe som medførte en dobling av strømforbruket i januar. I tillegg til konkrete feil ble det avdekket at Vito ikke hadde utført avtalt vedlikehold. Sameiet inngikk senere et forlik med Vito om en erstatning på kr. 100.000 som kompensasjon for disse økte strømutførelse.
- I oktober og november fikk vi flere alvorlige vannlekkasjer i vannskapene på badene. Det viste seg å være pakninger som smuldret opp eller som ikke hadde blitt montert. Det ble en reklamasjonssak mot Vito. Vito byttet ut i størrelsesorden 600 – 700 pakninger og utbedret og kvalitetssikret også dreneringen fra disse skapene.
- I løpet av året byttet sameiet rørlegger fra Vito til Terjesen på Teje. Under utførelse av service avdekket Terjesen en rekke nye feil/mangler. Vito har nå utbedret alle disse som reklamasjonssak.
- Sameiene videreførte avtalen med One park knyttet til betalingsløsningen ved sameienes parkeringsplasser.
- I henhold til brannforskriftene og forsikringsavtalen er det nødvendig med årlig kontroll av sprinkelanlegget. Kontrakt for årlig FG kontroll er inngått med JE Consult AS.

### Andre aktiviteter som styret har håndtert:

- Året startet med svært høye kostnader til strøm. Delvis pga. galopperende strømpriser, delvis pga. uklarheter mht. om strømstøtte ville bli gitt til boligsameier og delvis pga. en alvorlig feil på varmeanlegget. Flere tiltak ble gjennomført, bl.a. ble det nødvendig med en ekstra påplussing av fellesutgiftene med 15% i månedene mars, april og mai. Situasjonen ble avklart i løpet av mars/april, etter at regjeringen fikk vedtatt strømstøtte-ordningen med tilbakevirkende kraft fra desember.
- Totalt fikk sameiet gjennom 2022 utbetalt kr 688 250 i strømstøtte. Uten strømstøtte og erstatningen fra Vito ville sameiets felleskostnader blitt hele 35% høyere.



- Det ble gjort en vurdering av en investering i solcellepanel på taket. Prosjektet ble inntil videre stoppet pga. usikker lønnsomhet.
- I 2022 orienterte styret om en pågående tvist med en seksjonseier knyttet til montering av et foldetak/markise. Tvisten medførte behov for advokatbistand. Saken ble avsluttet 4. september 2022 etter at styrets vedtak datert 17 februar 2022 ble akseptert. Styrets vedtak er presisert i en egen avtale inngått mellom styret og seksjonseier. Styret fremmer forslag om vedtektsendring på årsmøtet som sikrer synlighet til avtalen og tiltakets begrensing.
- Med bakgrunn i styrets driftserfaringer, og til hjelp for seksjonseierne, har styret utarbeidet detaljerte beskrivelser/prosedyrer på
  - Fremgangsmåte ved «opplevd» brudd på sameiets vedtekter/ordensregler.
  - En detaljert beskrivelse av søknadsprosessen for endring av fasader og fellesområder. Begge beskrivelsene er tilgjengelig på VIBBO.
- Sameiet fikk installert et elektronisk låsesystem levert av OBOS, «OBOS nøkkelen».
- Lovpålagte rutiner for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) ble rutinemessig fulgt opp i fellesområdene. Vaktmester bistod også i år til en HMS-gjennomgang inne i den enkelte leilighet. Det ble avdekket at flere av seksjonseierne ikke hadde pålagt brannslukningsapparater tilgjengelig i leiligheten. Det er rettet opp i etter gjennomgangen.
- Det har i perioden vært jobbet med å finne best mulig løsning for etablering av en vedlikeholdsplan i sameiet. Styret vil orientere om dette på årsmøtet.
- Husøy havn blir et relativt stort boligområde med flere store bygg (10) og et stort felles innendørs parkeringsanlegg når ferdigstilt. Styret har derfor i perioden hatt fokus på temaet brannsikkerhet og tiltak som kan bidra til økt trygghet. Styrene i sameiene på Husøy Havn har nå valgt å inngå et samarbeid med brannteknisk rådgiver PID Solutions for å få foretatt en 3. parts vurdering av byggene.
- I august ble det klart at ett av styremedlemmene, Sissel Krogstad, måtte be om å få trekke seg pga. flytting. Styret fortsatte da sitt arbeide med bare tre medlemmer.
- Forberedelse og gjennomføring av årsmøtet





**SAMEIET HUSØY HAVN A**  
**ORG.NR. 922 021 856, KUNDENR. 3481**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 546 589	2 253 749	2 574 000	2 624 000
Ladeinntekter EL-bil		113 177	48 956	0	90 000
Andre inntekter	3	38 136	75 455	0	41 324
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 697 902</b>	<b>2 378 161</b>	<b>2 574 000</b>	<b>2 755 324</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 382	-14 382	-15 000	-14 382
Styreonorar	5	-102 000	-102 000	-102 000	-102 000
Revisjonshonorar	6	-7 420	-17 089	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-141 625	-137 500	-141 000	-148 706
Konsulentonorar	7	-39 676	-87 067	-35 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-607 269	-443 260	-825 531	-767 000
Forsikringer		-201 580	-183 804	-200 000	-240 000
Energi/fyring		-854 454	-850 326	-695 000	-790 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 861	-272 369	-275 712	-298 752
Andre driftskostnader	9	-242 017	-327 814	-277 500	-296 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 486 284</b>	<b>-2 435 610</b>	<b>-2 573 743</b>	<b>-2 755 440</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>211 618</b>	<b>-57 450</b>	<b>257</b>	<b>-116</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 981	7 105	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 981</b>	<b>7 105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>227 599</b>	<b>-50 345</b>	<b>257</b>	<b>-116</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-50 345		
Til opptjent egenkapital		227 599	0		



**SAMEIET HUSØY HAVN A**  
**ORG.NR. 922 021 856, KUNDENR. 3481**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 996	3 180
Forskuddsbetalte kostnader		90 045	71 711
Andre kortsiktige fordringer		0	63 038
Driftskonto OBOS-banken		395 398	440 970
Sparekonto OBOS-banken		106 586	47 590
Sparekonto OBOS-banken II		771 969	607 284
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 367 993</b>	<b>1 233 772</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 367 993</b>	<b>1 233 772</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 077 979	850 380
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 077 979</b>	<b>850 380</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 315	5 898
Leverandørgjeld		283 699	154 664
Annen kortsiktig gjeld		0	222 831
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>290 014</b>	<b>383 393</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 367 993</b>	<b>1 233 772</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	27 709	17 610
Tønsberg, __. __. 2023			
Styret i Sameiet Husøy Havn A			
Rolf Sverre Marthinussen /s/		Pål Andreassen /s/	Narve Toverød /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 270 877
Tv/Bredbånd	275 712
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 546 589</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Andel gass i gasstank	2 091
Kompensasjon for varme/ventilasjon og lys	30 720
Gjesteparkering	5 325
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>38 136</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 382
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 382</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 102 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 420.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 699
OBOS Prosjekt AS	-5 353
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 676</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 139
Drift/vedlikehold VVS	-174 287
Drift/vedlikehold elektro	-46 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 877
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 461
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 007
Drift/vedlikehold brannsikring	61 904
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 119
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-607 269</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-56 064
Renhold ved firmaer	-129 468
Snørydding	-36 026
Andre fremmede tjenester	-8 926
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 530
Andre kontorkostnader	-3 790
Bank- og kortgebyr	-3 213
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-242 017</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	620
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 287
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	74
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 981</b>



**NOTE: 11**

**GARANTIANSVAR/ANDEL EGENKAPITAL I FELLESANLEGG**

Sameiet eier 77 seksjoner som utgjør 77/161 deler i Sameiet Husøy Parkering I.  
Gjeldsposten er  $57\,936/161 \cdot 77 = 27\,709$

Sameiet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i  
Sameie Husøy Parkering I som utgjør kr 27 709 ifølge siste godkjente regnskap  
som er for 2021

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

Til orientering vedlegges parkeringssameiets regnskap.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2073774. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Husøy Havn A

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Husøy Havn A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y184J-4H18V-FX3UE-EFXL4-2U0F8-6DLXN



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 12:09:06 UTC



Penneo Dokumentnr: Y184J-4H18V-FX3UE-EFXL4-2UOF8-6DLXN

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

Vedlegg 2

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



**Ordensregler for  
SAMEIENE PÅ HUSØY HAVN**

<b>Husøy Havn A Husøy Havn C Husøy Parkering</b>	<b>Husøy Havn B Husøy Havn D Husøy Havn Park</b>
--	--

Ordensreglene for Husøy Havn er et supplement til de vedtekter som gjelder for sameiene. Disse ordensreglene er vedtatt i årsmøte 10. mai 2023.

### 1. Hensikt

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

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

### 2. Hensyn til øvrige beboere

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

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

### 3. Orden i fellesområdene

Det er ikke tillatt med privat utsmykking av fellesarealene.

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

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

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

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



## 4. Avfallshåndtering

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

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

Området rundt søppelanlegget skal være rent og ryddig.

## 5. Postkasseskilt

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

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

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

Arbeider som krever godkjenning, spesielt i våtrom og på kjøkken og som kan omfatte rørlegg, elektriske anlegg mm, må kun utføres av autoriserte firmaer.

## 7. Felles signalanlegg for radio/tv og data.

For tilknytning til sameiets felles signalanlegg brukes kun godkjente tilkoblinger. Alle modifikasjoner eller forandringer i den enkeltes seksjon, skal kun utføres av det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Utvendige antenner og parabolantenner er ikke tillatt.

## 8. Brannforebyggende sikkerhet, branninstruks

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

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

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

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

Heisene skal ikke benyttes ved brannalarm.

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

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



## 9. Fasader og terrasser

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

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

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

Pergola er kan ikke tildekkes med tett tak.

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

På balkonger og markterrasser er det ikke tillatt med:

- Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over glassrekkverket.
- Risting av tepper og lignende
- Bruk av kullgrill
- Bruk av fuglematere

## 10. Kjæledyr

Hunder skal føres i bånd på sameiets område og skal være under eiers tilsyn på terrasser og balkonger. Ekskrementer skal straks fjernes. En bør forsøke å hindre at kjæledyr tisser på beplantning og gressplen. Kjæledyr skal ikke ha adgang til lekeområdet.

## 11. Regler for bruk av utvendig julelys

Det er tillatt å pynte med julelys på terrasser i perioden 15.11 - 31.01. Lysene skal ha varmhvit farge og være fastlysende.

## 12. Parkering

Det er etablert en egen gjesteparkering. Denne er kun tillatt benyttet av gjester.

Parkering og unødvendig kjøring er ikke tillatt på sameienes fellesområder, kun på egne plasser i garasjeanlegget. Eventuelle unntak er skiltet. Brudd på parkeringsreglene kan medføre bøtlegging eller borttauing, ref. veitrafikklovens § 37.

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

### 13. Garasjeanlegget

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

#### 13.1 Ferdsl

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

Tomgangskjøring er ikke tillatt.

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

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

#### 13.2 Fysisk bruk av garasjeanleggets eiendom

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

Det er ikke tillatt:

- å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Garasjeanleggets fellesarealer, gjesteplasser, vegger, tak og tekniske anlegg er ikke til bruk for rettighetshaverne.
- å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom.
- å drive med bilvask eller verksted.
- å lagre utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og gjenstander som naturlig tilhører den parkerte gjenstanden (f.eks. bildekk, takboks og tilhenger).
- å etablere faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet.
- å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign).

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

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

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

Boligseksjonseier som disponerer bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette på forhånd er godkjent og avtalt skriftlig med garasjestyret.

Bruksrettshaver må selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk knyttet til Netteier. Garasjestyret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt.

Eier plikter å etterkomme pålegg fra styret dersom styret ved en skjønnsmessig vurdering finner uregelmessigheter som ikke dekkes av reglementet.



### 13.3 Lagring av kajakk, skiboks o.l.

Etter søknad til garasjestyret kan det gis anledning til oppheng av skiboks og/eller kajakk over egen parkeringsplass, eller annet oppheng på vegg ved egen parkeringsplass, der dette ikke kommer i konflikt med tekniske installasjoner.

Det er etablert et eget stativ for oppbevaring av felleskajakker. Private kajakker tillates ikke lagret der.

I tillegg er det etablert noen få plasser med begrenset mulighet for å leie plass til privat bruk. Søknad om leie må sendes til garasjestyret.

### 13.4 Lading av EL-biler, elektriske rullestoler og annet elektrisk utstyr

Lading av el-biler tillates bare ved bruk av godkjente, fastmonterte ladestasjoner. Det anbefales å benytte standard ladeløsninger som sameiet har fått etablert.

Lading av elektrisk rullestol o.l. tillates.

Lading av annet elektrisk utstyr, inkludert lading av elsykkel og el sparkesykkel, tillates ikke.

For øvrig henvises det til regelverk og ladevettregler utarbeidet av Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB):

<https://www.sikkerhverdag.no/strom/el-produkter/ladevett-for-trygg-lading/>

### 14. Erstatningsansvar/Egenandel/melding av skader m.m.

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved brudd på ordensbestemmelsene mm. Dette gjelder også for de/den han leier ut til eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller fellesareal. Alle skader som har oppstått skal snarest meldes til styret. Skader som faller inn under forsikringsdekningen vil bli meldt til forsikringssselskapet. Egenandelen for skader oppstått i den enkelte seksjon inkl. dører og vinduer, vil bli belastet seksjonseier. Andre skader vil bli satt til utbedring for skadevolders regning.

Det skal vises forsiktighet når innbo og store enheter bæres inn og ut av bygningene og ved bruk av heisene til slik transport. Beboerne og andre vil bli gjort ansvarlig for skade som oppstår på/i bygningene, utearealene og i heisene.

### 15. Brudd på ordensreglene

Klager på naboer skal rettes skriftlig til styret dersom klagen er av en slik art at klager ikke ønsker å ta dette direkte opp med naboen. Styret vil da ta kontakt med den det er klaget på, slik at eventuell generende adferd opphører. Eierne av seksjonen har plikt til å påse at alle hustandsmedlemmene, eller de han leier til, har kjennskap til og følger ordensreglene. Gjentatte grove brudd på ordensreglene kan i ytterste fall føre til ytterligere sanksjoner i henhold til sameiets vedtekter.



---

## VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSØY HAVN A

---

Vedtatt i årsmøte 10. mai 2023 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

### 1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Husøy Havn A ("**Sameiet**"). Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 159, bruksnummer 501 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").
- 1.2 Sameiet ble opprinnelig opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29. november 2018. Sameiet ble ved tinglysing 16. september 2019 av søknad om reseksjonering slått sammen med Sameiet Husøy Havn B, gbnr. 159/512 i Tønsberg.

### 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Eiendommen er seksjonert, og eies i sameie av seksjonseierne. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- 2.2 Sameiet består av 64 boligseksjoner. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen.
- 2.3 For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på bruksenhetenes areal (BRA).
- 2.4 Alle deler av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.
- 2.5 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.
- 2.6 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- 2.7 Sameiet har et forholdsmessig ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres i fellesskap med andre eiendommer, sameier, borettslag eller beboere innenfor samme reguleringsområde. Dersom det etableres en velforening for beboerne i nærområdet, plikter seksjonseierne å være medlemmer av denne. Ved medlemskapet ivaretar seksjonseierne nevnte vedlikeholdsansvar, dersom dette ansvaret forvaltes av velforeningen. Nærmere bestemmelser om velforeningens formål og medlemmenes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.
- 2.8 Det er etablert et eget sameie, **Sameiet Husøy Havn Park («Parksameiet»)**, hvis formål er å eie og forvalte arealer som Sameiet disponerer i fellesskap med øvrige sameier på Husøy Havn. Seksjonseierne i Sameiet eier en forholdsmessig andel av Parksameiet. Parksameiets styre har ansvaret for drift og vedlikehold av Parksameiets eiendom. Nærmere bestemmelser om Parksameiets formål og eiernes rettigheter og plikter fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Parksameiet.



### 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 For leilighet H1-401 er seksjonseier gitt tillatelse til å trekke ut markise/foldetak på vestsiden av balkongen til maksimum 3,26 m fra bakvegg. Ved nødvendig vedlikehold kan veggen midlertidig trekkes helt ut.
- 3.5 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av Eiendommen.

### 4 PARKERING OG BODER

- 4.1 Sameiets bebyggelse er oppført oppå en anleggseiendom med matrikelnummer gbnr. 159/499 ("**Anleggseiendommen**"), inneholdende parkeringsanlegg, boder og tekniske rom/føringer. Anleggseiendommen er et eierseksjonssameie ("**Parkeringssameiet**"). Sameiet forutsettes å være eier av seksjoner i Parkeringssameiet.
- 4.2 Sameiet eier et antall seksjoner i Parkeringssameiet som korresponderer med samlet antall parkeringsplasser som seksjonseiere har ervervet. Hver seksjonseier skal ha bruksrett til samme antall parkeringsplasser som seksjonseieren har ervervet bruksrett til. Den eierposisjon og de rettigheter i Parkeringssameiet som er knyttet til Sameiet eller boligseksjonene, forvaltes av Sameiets styre. Innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og boder blant seksjonseierne fastsettes av styret. Sameiets styre bestemmer hvordan tilgjengelig sykkelparkering for beboerne i Sameiet skal forvaltes.
- 4.3 Seksjonseierens bruksrett til parkeringsplasser eller boder i Parkeringssameiet kan kun overdras sammen med seksjonen retten er tilknyttet, eventuelt til andre seksjonseiere i Sameiet eller til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet. Utleie av parkeringsplass eller bod kan kun skje til andre seksjonseiere i Sameiet. Med styrets samtykke kan parkeringsplass og bod også leies ut til andre seksjonseiere i Parkeringssameiet.
- 4.4 Rammene for seksjonseierens mulighet til å etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider følger av eierseksjonsloven og vedtektene for Parkeringssameiet. Tilgjengelig kapasitet på elkraft til Anleggseiendommen kan påvirke både mulighet for etablering av ladepunkt, og faktisk effekt i hvert enkelt ladepunkt. Sameiet har gjennom Parkeringssameiet etablert felles infrastruktur for godkjent ladestasjon. Ansvaret for etablering, drift og vedlikehold av alt utstyr for den enkelte ladestasjon (lader, kabel mellom lader og fordelerskap, sikring/jordfeilvern) ligger hos den enkelte seksjonseier.
- 4.5 Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, plikter å etterkomme styrets pålegg om å bytte sin



parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en seksjonseier som har behov for slik parkeringsplass, jf. eierseksjonsloven § 26 annet avsnitt. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseier som kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering. Bytteplikt i henhold til dette punkt 4.5 gjelder også dersom Sameiet i kraft av Parkeringssameiets vedtekter eller eierseksjonsloven pålegges å bytte plass med beboer utenfor Sameiet.

- 4.6 Dersom en seksjonseier kan dokumentere et behov for tilrettelagt parkering som beskrevet i punkt 4.5 men ingen av de øvrige seksjonseierne disponerer slik plass som vedkommende kan kreve å bytte til seg, skal styret i samsvar med Parkeringssameiets vedtekter tilstrebe å bytte til seg en slik parkeringsplass.
- 4.7 Styret kan forøvrig endre fordelingen av boder og parkeringsplasser i den utstrekning styret finner at det foreligger særlige grunner for slik endring, og endring ikke vil være i strid med vedtektene eller eierseksjonsloven.

## 5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste vedlikehold av bruksenheten, i samsvar med eierseksjonsloven § 32, så langt ikke annet følger av disse vedtektene. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også tilvist bod utenfor egen bruksenhet.
- 5.2 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke fra vedlikeholdsplikt.
- 5.3 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter innsiden av terrasser, samt vasking av rekkverk. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i bruksenheten.
- 5.4 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.5 Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- 5.6 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- 5.7 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.
- 5.8 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med støpt flate på terrassegulv inkludert for seksjonseier skjulte sluk og avløp, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger mm. Utskifting av sluk, vinduer og inngangsdører (herunder dører inn til bruksenhetene fra terrasse og fellesareal) er Sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.9 Sameiets ansvar for drift og vedlikehold av fellesanlegg omfatter også tekniske installasjoner som betjener parkeringsanlegget beliggende i anleggseiendommen



gbnr. 159/499 i tillegg til Eiendommen. Det samme gjelder forbruk av energi til lys og varme med mer som har felles energimåler. Kostnader i henhold til dette punkt 5.9 utgjør felleskostnader som fordeles som regulert i punkt 6.6.

- 5.10 Sameiet holder ved like felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- 5.11 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- 5.12 Forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, unntatt vedlikehold av boder, besørgeres av Parkeringssameiets styre. Kostnadene fordeles mellom sameierne i Parkeringssameiet, i samsvar med vedtektene for Parkeringssameiet. Den del av disse kostnadene som faller på Sameiet Husøy Havn A, fordeles som felleskostnader i henhold til punkt 6.8.
- 5.13 Inntil det eventuelt er etablert velforening eller realsameie som nevnt i punkt 2.7 og 2.8, skal styret sørge for å etablere et samarbeid om forvaltning og vedlikehold av fellesarealene med andre som disponerer disse arealene.

## **6 FELLESKOSTNADER. ANSVAR FOR SAMEIETS 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 seksjonseierens felles forpliktelser.
- 6.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.4 Medlemskontingent til velforening nevnt i punkt 2.7 betales som en del av felleskostnadene. Sameiet betaler samlet medlemskontingent for alle seksjonseierne til velforeningen.
- 6.5 Sameiets andel av kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer utenfor Eiendommen, jf. punkt 2.7 og 2.8, anses som felleskostnad.
- 6.6 Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet er bestemt.
- 6.7 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.8 Sameiets andel av kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av Anleggseiendommen, jf. punkt 5.12, anses som felleskostnader og fordeles likt per parkeringsplass den enkelte seksjonseier disponerer.



- 6.9 Felleskostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom seksjonene. Det forutsettes at kommunen fakturerer hver enkelt seksjonseier for kommunale avgifter, herunder for forbruk av vann.
- 6.10 Felleskostnader til propangassanlegget fordeles likt mellom seksjonene som er påkoblet anlegget. Utgifter til propangass fordeles i hht. forbruk (m<sup>3</sup> forbrukt gass).
- 6.11 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.
- 6.12 Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7 LOVBESTEMT PANTERETT**

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

## **8 ÅRSMØTET**

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

## **9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

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



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

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

## **10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

## **11 LEDELSE AV ÅRSMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL**

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

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

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

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

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

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- (e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
- (f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- (g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

11.7 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og



minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **12 STYRET**

- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 andre medlemmer. Sameiet kan ha inntil like mange varamedlemmer til styret som styremedlemmer.
- 12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet.
- 12.5 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.
- 12.6 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er Sameiets eventuelle representant i styret for velforeningen nevnt i punkt 2.7. Det samme gjelder styret for Realsameiet nevnt i punkt 2.8.
- 12.7 Styreleder, eller det styremedlemmet styret utpeker, er Sameiets representant i Parkeringssameiets styre. Sameiets styre utpeker også eventuelt varamedlem til dette styret blant sameiets styremedlemmer.
- 12.8 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.
- 12.9 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.10 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.11 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

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



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

## **14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

## **15 SEKSJONSEIERS ANSVAR**

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

## **16 MISLIGHOLD**

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

## **17 FRAVIKELSE**

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



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

## **18 MINDRETALLSVERN**

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

## **19 FORRETNINGSFØRER**

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

## **20 REVISJON OG REGNSKAP**

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

## **21 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 13.05.23

**Selskapsnummer:** 3481 **Selskapsnavn:** Sameiet Husøy Havn A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rolf Marthinusen foreslås som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marianne Teien og Odd-Arne Hansen foreslås valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 117.300,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Bjørn Georg Sørensen
- Elisabeth Berntsen Aas

**Sak 7 Endring av ordensreglene - felles ordensregler for Husøy Havn**

Felles ordensregler for Husøy Havn foreslås innført også for Sameie A

- For
- Mot

**Sak 8 Endring av vedtektene**

Foreslåtte endringer til vedtektene vedtas.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.