PRIVATMEGLEREN
HORTEN

KONGEVEIEN 91F

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kongeveien 91F, 3188 Horten
Gnr. 22, Bnr. 13, andelsnr. 56 i SEMBSKOGEN BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260015

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 977 58 307

E-post: martin.brudal.samuelsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kongeveien 91F , 3188 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 22, bnr. 13
Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1693 **Eiendomsverdi ref nr:** NI7128

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet som er en del av ett borettslag.
Leilighet går over 3 etasje pluss loft og felles parkeringskjeller under bakkenivå og er oppført i 2008.
Leiligheten er en del av ett leilighetsbygg bestående av flere leiligheter med egen adkomst på bakkeplan.
Det bør påregnes enkelte tiltak på boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er kun vurdert fra loftsluke grunnet manglende tilkomst til resten av loftet, det vi derfor kunne være forhold som ikke er avdekket under befaringen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i treverk som gulv, rekkverk av tre og metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar
Boligen har lakkert tretrapp.
Trapper har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Boligen varmes opp ved hjelp av radiatorer på vegg.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i dusjhjørnet og hull er tatt på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i dusjhjørnet og hull er tatt i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann, borettslaget har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.
Det er montert fordelerskap for radiatorer er plassert i bod 1. etasje.
Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

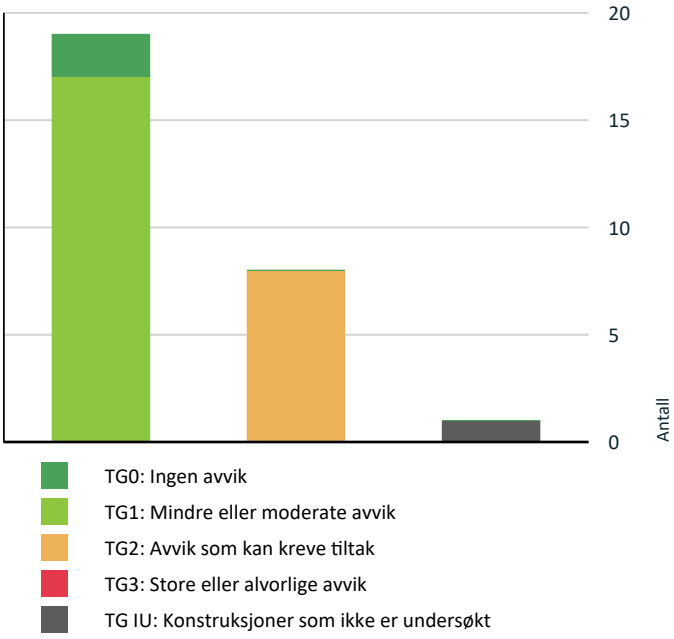
- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegning er forevist under befaring, lovlighet er derfor ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

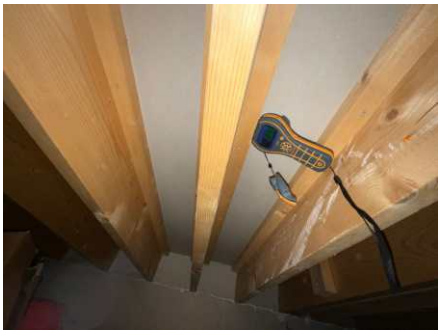
UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er kun vurdert fra loftsluke grunnet manglende tilkomst til resten av loftet, det vi derfor kunne være forhold som ikke er avdekket under befaringen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i treverk som gulv, rekkverk av tre og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe oppsprukket treverk, grønnske og ett etterslep på vedlikehold/oppgradering på terrasse/balkonger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av terrasse/balkonger for å opprettholde forventet brukstid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har registrert noe slitasje på overflater og TG settes derfor med bakgrunn av alder, slitasje, sprekker og merker som er på overflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes lokale utbedringer for å opprettholde normal funksjon og standard på overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 18mm høydeforskjell gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.
Trapper har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av radiatorer på vegg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer med påfølgende skader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring/bytte av servantskap må påregnes for å unngå videre utvikling og opprettholde normal bruksfunksjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

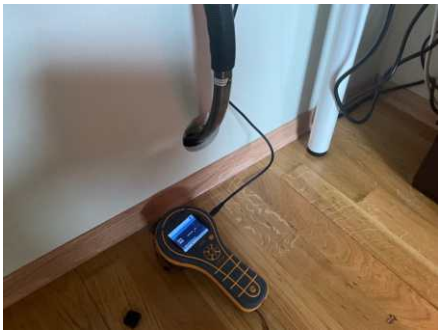
Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i dusjhjørnet og hull er tatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fremskaff dokumentasjon på membran om mulig.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer med påfølgende skader.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

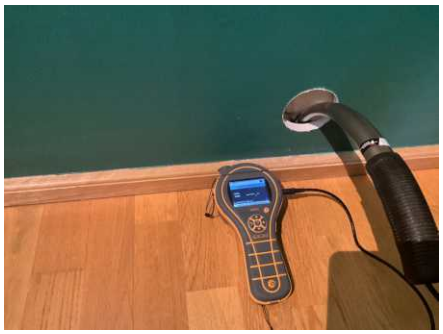
Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i dusjhjørnet og hull er tatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre bruksmerker/skader/svelling og skjevheter på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og justering av innredningen for å opprettholde forventet brukstid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere innredningens levetid og brukskvalitet.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann, borettslaget har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.

TG 1 Radiator på vegg fra felles varmeanlegg i kjeller

Beskrivelse

Det er montert fordelerskap for radiatorer er plassert i bod 1. etasje.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med enkelte oppgraderinger gjennom årene.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

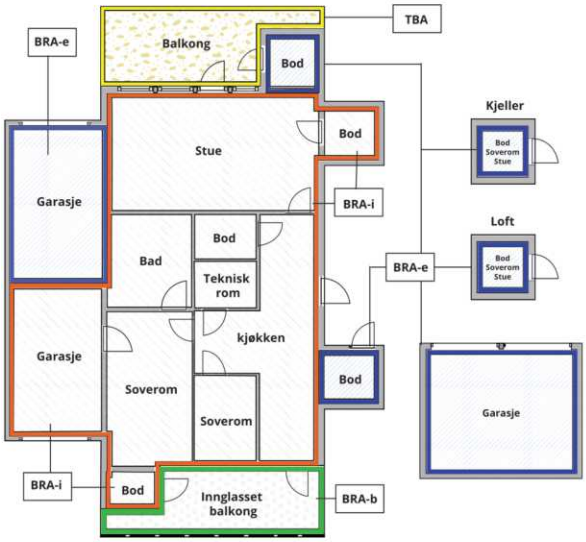
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		8		8	
1. Etasje	42	5		47	31
2. Etasje	42			42	4
3. Etasje	36			36	6
Loft					
SUM	**120**	**13**			**41**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bod	Bod	
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad/vaskerom		
3. Etasje	Stue, bad, soverom		
Loft	Kryploft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegning er forevist under befaring, lovlighet er derfor ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Eline Trogstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	22	13		0	8151.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongeveien 91F

Hjemmelshaver
Sembskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SEMBSKOGEN BORETTSLAG	992247134			Trogstad Eline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt i Holtandalen med kort avstand til Horten sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunale opplysninger	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NI7128

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260015

Selger 1 navn
Eline Trogstad

Gateadresse
Kongeveien 91F

Poststed	Postnr
HORTEN	3188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260015

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Duer som har hekket, har satt opp duepigger, har ikke vært et problem siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reparasjon av en sikring, sjekk av anlegg i forbindelse med det

Arbeid utført av: Nilsen Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Multiluft har utført service kontroller av ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er lagt opp for ladeanlegg av el bil i garasje, ladeboks m/avtale kan bestilles gjennom borettslaget om ønskelig

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260015

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260015

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141260015

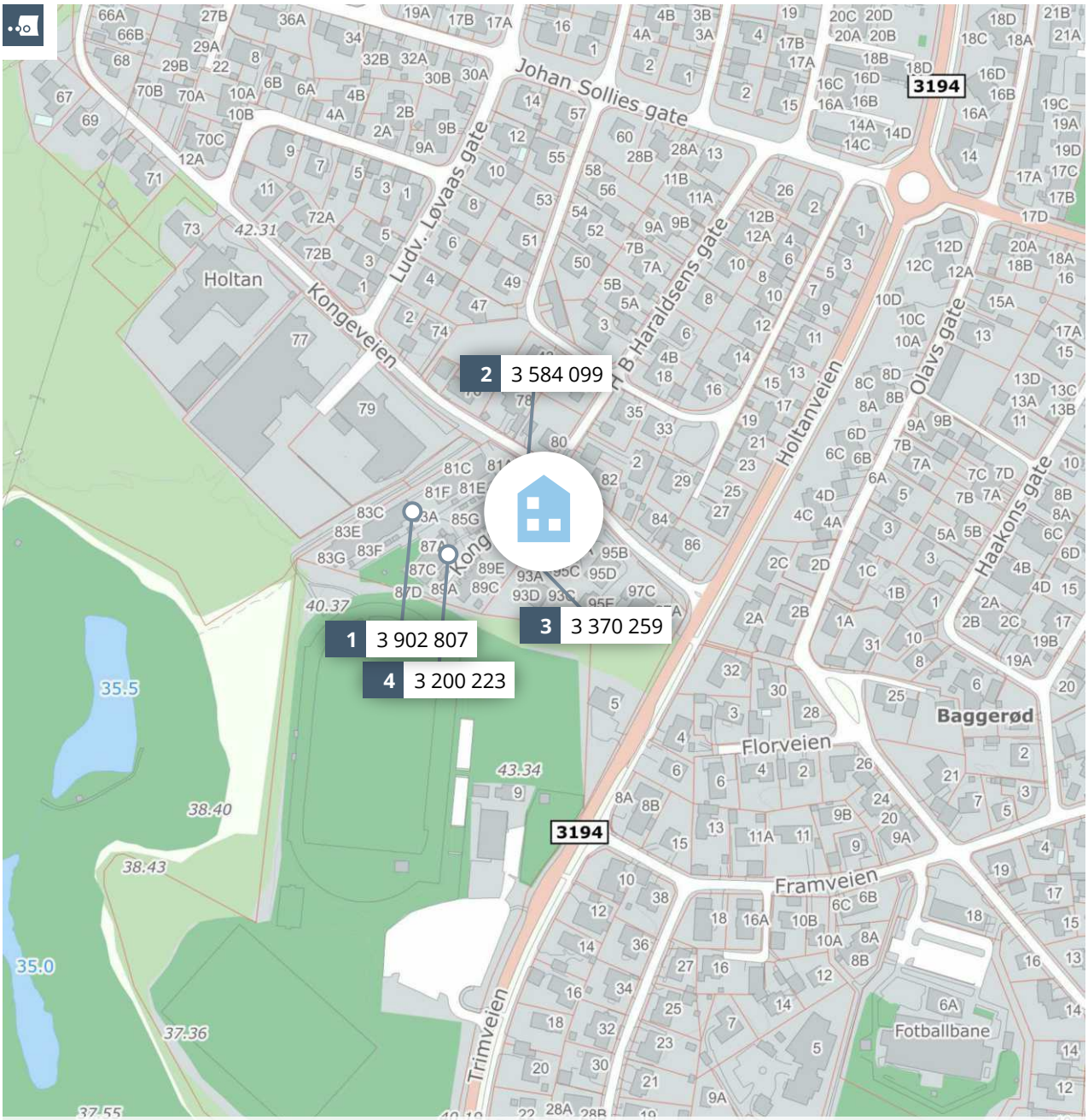
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eline Trogstad	a5f2f34b7886bc75b2aa377396a95bb364c19840	12.03.2026 18:52:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260015

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

KONGEVEIEN 91 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 21.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Brudal Samuelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongeveien 91 F, 3188 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 22 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Holtan syd

Verdivurdert til

1 500 000

1 835 044	3 335 044	27 792
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	13 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	20 775
Formue	30 479
Soverom	4
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongeveien 83 A				08.04.2024	3 750 000	**3 700 000**	202 807	3 902 807	**33 357**
	117 m²	2008	2. etg	2 sov						
2	Kongeveien 85 A				24.03.2024	2 688 000	**2 550 000**	1 034 099	3 584 099	**32 289**
	111 m²	2008	1. etg	3 sov						
3	Kongeveien 91 A				05.06.2025	1 600 000	**1 500 000**	1 870 259	3 370 259	**28 085**
	120 m²	2007	- etg	3 sov						
4	Kongeveien 87 A				22.09.2025	2 600 000	**2 530 000**	670 223	3 200 223	**27 588**
	116 m²	2008	2. etg	2 sov						

Velkommen til Kongeveien 91F. Innholdsrik bolig med normal standard som er beliggende i et barnevennlig område med solrike uteplasser. Det er kort vei til skole/bhg, busstopp og handelspark.

Innhold:
1. etasje inneholder et innbydende vindfang med garderobe. En stor og lys stue med parkettgulv og store vindusflater. Det er delvis åpent mot det trivelige kjøkkenet med pen, slett innredning og gode oppbevaringsplass i skap og skuffer, samt plass til spisebord. Innvendig og utvendig lagringsbod.

2. etasje inneholder 3 soverom, hvorav ett med luftebalkong. Andre har valgt å slå sammen de til minste til ett stort soverom. I tillegg er det gang med plass til kontorpult. Lyst bad med gulvvarme, klosett, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

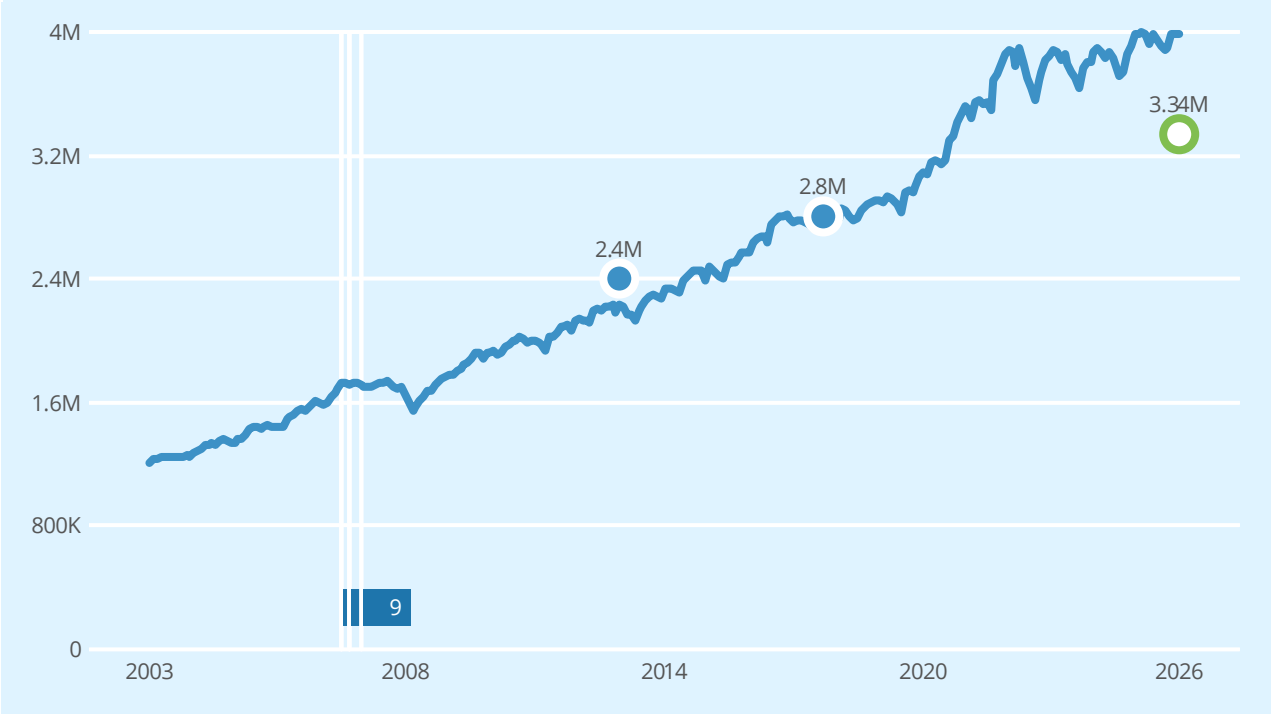
3. etasje tilbyr nok et soverom, en stilig stue og et bad med gulvvarme, klosett, dusjhjørne og en enkel servant. Flott utsikt fra boligens tredje balkong.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Andre småhus
7 Blokk
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.01.2018	12.03.2018	25.04.2018	610 000	610 000	2 193 860	2 803 860	10
02.08.2013		02.08.2013	-	300 000	2 096 929	2 396 929	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i 3188 HORTEN nå

3
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 363 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
133
dager

Leiligheter solgt i 3188 HORTEN siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

2 932 000 Prisantydning i snitt
2 923 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 498 HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd
38 573 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
27 792 Kongeveien 91 F Totalpris 3 335 044

enova

Energiattest



Adresse	
Kongeveien 91F, 3188 HORTEN	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273081**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21811378**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,00 kWh/m²	**16 647 kWh**



Kongeveien 91F, 3188 HORTEN

Detaljering

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

Kongeveien 91F, 3188 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
20.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 992 247 134 Andelsnr 56

Eiendommens adresse:

Kongeveien 91F, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 840 032
Som sekundærbolig:	kr 3 360 127

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Sembskogen Borettslag	Vår ref.:	983/134	Fødselsdato eier: 05.07.1982
Kongeveien 91 F	Type:	Borettslag tilknyttet	
3188 HORTEN	Eiere:	Eline Trogstad	
Organisasjonsnr: 992 247 134	Andelsnr:	56	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 20 821

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond	1 041
	Eiendomskatt etter andelsbrøk	403
	Felleskostnader drift	5 129
	Avdrag vedlikeholdslån	395
	Strøm varmeanlegg	1 247
	Avsetning vedlikehold maling	491
	Renter vedlikeholdslån	197
	Renter felleslån 3	78
	Avdrag garasjelån	406
	Avdrag IN-lån	3 282
	Renter IN-lån	6 876
	Renter garasjelån	484
	Avdrag felleslån 3	165
Tilleggsytelser:	Varmeanlegg - Gass og vedlikehold	212
Objekt:	Garasjeplass 47, leilighet 134 (615 - 47)	415

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.02.2026 Tot. utg. i kr.: 20 775

Felleskostnader:	Avsetning vedlikeholdsfond	1 041
	Eiendomskatt etter andelsbrøk	403
	Felleskostnader drift	5 129
	Avdrag vedlikeholdslån	393
	Strøm varmeanlegg	1 247
	Avsetning vedlikehold maling	491
	Renter vedlikeholdslån	195
	Renter felleslån 3	77
	Avdrag garasjelån	404
	Avdrag IN-lån	3 258
	Renter IN-lån	6 862
	Renter garasjelån	483
	Avdrag felleslån 3	165
Tilleggsytelser:	Varmeanlegg - Gass og vedlikehold	212
Objekt:	Garasjeplass 47, leilighet 134 (615 - 47)	415

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 835 044	Gjeld siste årsoppg.:	1 835 044
Klient ajourf. lån:	85 806 592,12	Klient gj. s. årsoppg.:	66 411 726

Spesifikasjon av lån:

Boligopplysninger:

Sembskogen Borettslag	Vår ref.:	983/134	Fødselsdato eier:	05.07.1982
Kongeveien 91 F	Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN	Eiere:	Eline Trogstad		
Organisasjonsnr: 992 247 134				

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 94817227400, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 28.01.2026: 56 066 520
Andel av saldo: 1 652 439
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2048)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 94817227427, Handelsbanken Eiendomskreditt

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 28.01.2026: 2 669 775
Andel av saldo: 47 621
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2035)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 94817227419, Handelsbanken Eiendomskreditt

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 28.01.2026: 6 560 498
Andel av saldo: 115 096
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 30.06.2049)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 94817243198, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 4.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 28.01.2026: 1 114 934
Andel av saldo: 19 887
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2034)
Fast rente til 12.02.2034
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Nei
Styreleder:	Kari Buer Angvik
Adresse:	Kongeveien 81 D
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 48027918
E-post:	sembskogen@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

Gjeld:	1 835 044	Andre inntekter:	976

Boligopplysninger:

Sembskogen Borettslag
Kongeveien 91 F
3188 HORTEN

Organisasjonsnr: 992 247 134

Vår ref.: 983/134
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Eline Trogstad

Fødselsdato eier: 05.07.1982

6: Ligning - 2025

Annen formue:	30 479	Utgifter:	101 894

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	695 000
Andelsnr:	56	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2008
Gårds/bruksnr:	22/13
Bygningstype:	Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8135

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561959

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.07.2008	Første innflytting:	01.08.2008	SSBnr:	H0101
Etasje:	1-2-3	Oppvarmingstype:	Grunnvarmeanlegg		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Fast garasjeplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	6		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	6		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus over 3 plan		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Garasjeplasser:
Det følger med en forpliktelse til å leie én fastsatt garasjeplass (det betales garasjeleie for denne). I tillegg til garasjene som er knyttet til de 57 andelene, har borettslaget 29 ekstra garasjeplasser til utleie.
De som har ekstra garasjeplass: Leien løper til den sies opp. Oppsigelse skal leveres til Sembskogen borettslag v/Paul Bentsen og nøkkelbrikke leveres.

El-bil kontrakt: Følger ikke leiligheten, løper til den sies opp til Paul Bentsen.

Nøkkelsystem:
Det er systemnøkler til leilighet, garasjekjeller og boder.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på ett lån den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. På de tre mindre 3 lånene er det ingen avtale om Individuell nedbetaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Boligopplysninger:

Sembskogen Borettslag	Vår ref.:	983/134	Fødselsdato eier:	05.07.1982
Kongeveien 91 F	Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN	Eiere:	Eline Trogstad		
Organisasjonsnr: 992 247 134				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Ordensregler
for
Sembskogen Borettslag

Ordensreglene er basert på Lov om borettslag, som gjelder for alle borettslag i Norge, og kommer som et tillegg til Vedtekter for Sembskogen Borettslag og USBLs standard regelverk.

Ro og orden

1. Det skal være ro i og rundt leilighetene mellom kl.23.00 og 07.00.
2. Fester som antas å bli støyende, må varsles om til de nærmeste naboene.
3. Bruk av musikkanlegg/musikkinstrumenter som antas å være sjenerende for naboer, bør opphøre/dempes etter kl. 21.00.
4. Oppussing o.a. som lager støy for naboene, bør opphøre etter kl. 21.
5. Røyking er forbudt i alle ganger, trapper , heiser og i hele garasjeanlegget. Snusputer og sigarettsneiper skal ikke kastes på bakken på fellesområder.
6. Ved bruk av fellesområdene skal det ryddes etter bruk.
   Private lekeapparater som basseng o.l. , som står på fellesområdene, må tømmes og ryddes bort hver kveld. Private leker ryddes inn og borettslagets benker/bord settes på plass etter bruk.
7. Lek er ikke tillatt i garasjeanlegget, svalganger og heiser. Små barn må være i følge med voksne i garasjen og heiser.
8. Bilvask er ikke tillatt på borettslagets eiendom. Vaskeplass for bil er forurensende og sjenerende. Vaskeplass krever særskilt godkjennelse av kommunen. Egen vaskeplass for kjøretøy skal ha godkjent, forskriftsmessig avløpsanlegg med egen oljeutskiller og sandfang.

Gjesteparkering

1. Gjesteparkeringen er kun for gjester til borettslaget. Beboere skal benytte sin parkeringsplass i garasjeanlegget. Område innenfor bommen er bilfritt, det er kun tillatt med nødvendig vare/person levering. Parkering innenfor bommen er forbudt.

Parkering i garasjen/kjellerboder/Elbillading

1. Parkeringsplassene i kjelleren skal kun brukes til parkering av motorkjøretøy.
2. Det er ikke tillatt med framleie av parkeringsplasser. Dette punktet kan fravikes ved spesielle forhold, og da etter søknad til styret.
3. Det skal til enhver tid være ryddig på og rundt egen parkeringsplass. Det skal ikke hensetes noe som sperrer eller er til hinder for fremkommeligheten. Nødutganger/ branndører må ikke sperres.
4. Propanflasker og andre potensielt farlige gjenstander tillates ikke oppbevart i kjelleren, verken i garasjeanlegget eller bodene.
5. Lagring i bodene skjer på eget ansvar, det er mye fukt i bodene.
6. Lading av El-bil skal kun skje på godkjent ladestasjon. Borettslaget har avtale med Elaway.no. Andelseier avtaler selv direkte for installering av ladestasjon,

enten leie eller kjøpe. Det er kun mulig å få montert el-bil lader på plassen som følger leiligheten. Det er ikke infrastruktur på utleieplasser til elbillading.
7. Stikkontaktene i garasjeanlegget er ment til støvsuger og andre små jobber i garasjen. De skal ikke benyttes permanent, skjøteledninger skal kun benyttes når de er bruk og må ikke stå i permanent.
8. Ved behov for leie av garasjeplass, henvend deg til Paul Bentsen i 89E (92207909).

Svalganger og inngangspartier

1. Svalgangene skal til enhver tid være ryddet for møbler og sportsutstyr som kan være til sjenanse for naboer, eller til hinder for nødetatene.
2. Beboer har ansvar for at det til enhver tid er ryddig, og at det er framkommelig utenfor egen inngang.
3. Ved måking og ellers vanlig utvendig renhold i 2.og 3.etasje bes det ta hensyn til naboer under. Avtal hvor snøen skal kastes.

Vedlikehold av egen andel

1. I 1.etg må egen gressplen/egen hage klippes, stelles og vedlikeholdes. Borettslaget har gressklipper og kantklipper til utlån.
2. Vanlig beising av egen terrasse/balkong/platting. Farge **Burma teak** skal benyttes.
3. Hver enkelt har ansvaret for at det til enhver tid er ryddig på egen terrasse, balkong, veranda og inngangsparti.

Andelseiers vedlikeholdsplikt av terrasser, verandaer og balkonger:

Sembskogen borettslag har vi mange ulike former for terrasser, balkonger og verandaer.

Styret anser alle balkonger, verandaer og terrasser som område med eksklusiv bruksrett. Dette er områder som andelseieren fullt og helt disponerer og andre ikke har tilgang til. På en måte definere disse på samme måte som inne i leiligheten. Vi er klar over at det alltid vil være noen grensetilfeller som må eksplisitt defineres.

Fellesutgiftene i borettslaget er allerede differensiert i forhold til størrelse på leiligheten. Det vil derfor bli samme utslag for selv å stå for vedlikehold av område med eksklusiv bruksrett, enn om det går av borettslagets midler.

Borettslaget har ansvaret den utvendige fasaden. Det vil si alle vegger, vinduer og dører, samt gjerder og rekkverk som opprinnelig oppført av borettslaget. Endringer gjort av andelseier på gjerder, boder og porter er ikke borettslagets ansvar.

1. Andelseier har selv vedlikeholdsplikt til å vedlikeholde og bekoste utskifting av balkong- og veranda gulv. Andelseier står fritt til å velge type gulv, men det må være forsvarlig montert. Gulvet må ikke skade eller lage hull på dekket på verandaer, det må ikke være til hinder for drenering av regnvann.

2. Andelseier har selv vedlikeholdsplikt og må selv vedlikeholde sitt eksklusive område på bakkeplan. Dette gjelder både utskifting og vellikehold av

terrassebord samt klipping av plen og busker. Merk at borettslaget vil stå for bytte av bærebjelkene under toppdekket der det er behov, altså bjelkene som plattingen festes i. Dette gjelder ikke for utvidelse av plattinger bygget av andelseiere, men kun det som opprinnelig er bygget av borettslaget.

Med denne ansvarsfordelingen ser vi oss nødt til å ikke kunne stille samme krav til materialvalg. Det vil være opptil andelseier å velge type veranda- og balkong gulv etter eget ønske. Det vil fremdeles være krav til å velge enten platting, steinheller, gress/planter på bakkenivå, men utformingen og material kvalitet er mer opp til den enkelte. Borettslaget må fremdeles ha tilgang til bygningsmassen for nødvendig vedlikehold og merutgifter grunnet annet materialvalg dekkes ikke fullt ut. Eksempel på dette vil være om andelseier har bekostet platting over en varmebrønn som var opprinnelig var dekket av gress. Da må andelseier selv dekke ekstra kostnaden til ny platting og borettslaget dekker utgiften det ville være å grave som om det var gress. Et annet eksempel kan være hvis det er byttet til eksklusiv kompositt og denne må åpnes grunnet tilgang til fiberkabler, da dekker borettslaget kun utgift til alminnelige terrassebord og andelseier må bekoste mellomlegget.

Estetikk og helhetlig utseende på eiendommen

1. Markiser og solbeskyttelse skal være av farge kanel, sort eller kitt.
2. Striper, frynser o.l. er ikke tillatt.
3. Fasadeendringer er ikke tillat, uten ved godkjent søknad til styret/ generalforsamlingen. Herunder endre farge på beis, sette opp gjerde, levegg eller gjøre andre endringer i utemiljøet.
4. Levegger og hekker mot naboer/tursti skal, så langt som mulig være like. Hekker bør ikke være over 1,75, og det forutsettes at hagene stelles og ser velholdte ut.

Avfall

Borettslaget har en flott miljøstasjon til avfall som er plassert ved nedkjøringen til garasjen. Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i denne. Alt må sorteres.

- **Papp og papir** anbefales og rive/skjæres opp for det kastes fremfor å brette store esker. Da tar bygger det mindre og ved bretting kan papp kile seg og lage blokkering i innkastet. Styret og vaktmester har mulighet for å kunne åpne innkastet for å fjerne blokkering. Det kun papp og papir som får plass i innkastet som kan kastes. Skyll, brett stapp. Større pappesker må levers selv gratis på Skoppum.

- **Matavfall** kastes i knytte risposer som er til matavfall, disse hentes i garasjen innenfor porten. Kun risposer skal benyttes, aldri plastposer. Det anbefales å kaste halvfulle poser slik at de ikke sprekker og rekeskall ol anbefales det å bruke doblet pose, da unngår vi at posene sprekker og ekstrakostnader til vask. På varme sommerdager er det anbefalt å vente med illeluktene matavfall til rett før tømming.

- **Glass og metall**. Det er kun glass og metall fra husholdning som kan kastes, annet metall kan levers gratis på Skoppum.

- **Plastavfall**. Det er kun plast fra husholdning som kan kastes. Kastes i knytte plastposer. Se merking på emballasjen om du er i tvil.
- **Restavfall** er det øvrige husholdnings avfallet. Dette kastes i knytte poser.
- El avfall må levers til butikkmottak eller på Skoppum.
- Farlig avfall som maling, kjemikaler, gassbeholder, batterier, olje, lyspærer ol må levers som farlig avfall. Det er mottak hos Kiwi i Grønligata og på Skoppum.
- Tekstiler og klær levers i innsamlingskonteinere.
- Der må ikke under noen omstendigheter hensettes avfall utenfor eller ved siden av vår miljøstasjon. Er det fullt må det vente til neste tømming. Hvis noe er for stort for innkastet må det levers til Skoppum på egen regning.
- Hageavfall må levers på Skoppum, ingen kasting i skogen.
- Miljøstasjonen er dimensjonert for vår størrelse på borettslaget, men hvis det allikevel er fullt må du lagre avfallet selv til det er tomt eller blokkering er fjernet. Det er et felles avsvar for at det hensettes eller at feil sorteres.

Mer om sortering kan leses på vesar.no/sortere

Tilhenger:

Borettslaget har tilhenger som gratis lånes ut for å kjøre avfall selv. Denne kan kjøres på vanlig klasse B sertifikat. Har du ikke tilgang på bil med tilhengerfeste, så avtal samkjøring med en hyggelig nabo. Dette er en liten tilhenger med sommerhjul som ment kun til utlån og bruk av beboere til kjøring lokalt av varer, avfall ect. Husk maks vekt, dette står i vognkortet. Kontakt Paul Bentsen 89E, 92207909 for å låne.

Nøkler og kameraovervåking :

Vi har nøkkelsystem til inngangsdørene hos oss, ekstranøkkel bestilles gjennom styret. Det er masternøkkel i alle leiligheter hos oss, er valgfritt å bytte til annen lås. Det anbefales å være med i systemet slik at styret har tilgang ved behov for vedlikehold. Det er kun styreleder og et styremedlem har tilgang til masternøkkel. Styret vil aldri låse seg inn uten samtykke, uttaket er ved en eventuell nødsituasjon.

Vi har elektronisk nøkkelsystem med nøkkelbrikker på alle innganger til garasjeanlegget. Alle leiligheter har fått utdelt 4 stk.. brikker og en fjernkontroll til garasjeporten. Det er viktig at tap av brikke eller fjernkontroll meldes til styret slik at disse blir slettet og erstattes med nye. Dører til bodene har ulike nøkler slik at du kun har tilgang til din bodfløy, ekstra nøkkel bestilles via styret.

Det er andelseier som belastes for ekstra nøkler, tap av fjernkontroll og brikker. Nøkler og fjernkontroll hentes og betales hos låsesmed Espen Haugan. Brikker programmeres av Paul Bentsen (92207909) og betales gjennom USBL. Defekte brikker erstattes uten kostnad.

Alle innganger til garasjeanlegget er kameraovervåket. Hensikten er å forebygge og detektere tyveri og hærverk. Styret har tilgang til opptakene, disse slettes automatisk etter en måned. Opptaktene sjekkes kun ved konkrete hendelser som tyveri og hærverk, det er ikke for å overvåke noen.

Dyrehold/hund og katt

Kjæledyr som fisk, hamster, fugl o.l. som er inne i leilighetene er tillatt.

1. Under følgende forutsetninger er det tillat med hund:
   Hunden skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunden skal alltid være i band ute, og eier skal følge vanlige regler for hundehold.

2. Katt er i utgangspunktet ikke tillat for de som flytter inn i borettslaget.
   Det er tillatt med kattehold etter søknad til styret. Katten skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere.

Grill og åpen ild

1. Kullgriller kan brukes, men da i god avstand fra bygningen.
2. Det er tillat med gass- og elektrisk grill på terrasser og balkonger.
3. Gassflasker oppbevares forskriftsmessig
4. Fakler og lykter må brukes med forsiktighet, og slukkes om natten.

Brann og beredskap

1. Beboere er ansvarlig for å vedlikeholde brannslange og røykvarslere i egen boenhet.
2. Styret har ansvaret for at det er vedlikeholdsavtaler på brannberedskapen på fellesområdene.
3. Brannfarlige gjenstander skal, som hovedregel ikke oppbevares i kjelleren. Propan/gassflasker skal ikke oppbevares under bakkeplan.
4. Beboerne oppfordres til å melde fra til styret dersom de oppdager feil eller mangler ved nødlys, brannslanger, ledelys o.l. på fellesområdene.
5. El sparkesykler som lades i leiligheten må ikke være i sperre for rømningsvei. Dette gjelder spesielt i små leiligheter i 3.etg.
6. Samlingspunkt ved brann/evakuering er gressplen mellom gjesteparkering og søppelanlegg.

Til informasjon:
Ved strømstans og ved brann, vil det komme på nødlys og ledelys til utgangene i garasjeanlegget. Slukkeutstyr (i Brannslangeskap) er på vegg i garasjen. Det anmodes om at alle gjør seg kjent med hvor disse er.

Det er montert alarm i garasjen, som utløses på ved brann. Det varsles med bjeller i garasjeanlegget ved utløst brannalarm. Det finnes også manuelle brannmeldere. Det anmodes om at alle gjør seg kjent med også hvor disse er. Heisen skal ikke benyttes ved brann, heisene går automatisk i 1.etasje og åpner dørene ved utløst brannalarm. Branndører i garasjen vil lukke automatisk, disse kan skyves til side hvis evakuering er nødvendig, de lukker seg igjen automatisk.

Det finnes en gassalarm utenfor teknikkrom i kjelleren som utløses ved gasslekkasje i teknisk rom, denne har en sirenelyd. Rørlegger og styret får telefonvarsling hvis denne alarmen utløses.

Ring 110 om du oppdager brann, uansett om alarmen går. (Alarmen er ikke koblet opp mot 110-sentralen).

Styret Ønsker å ha trivsel, et godt naboskap og et pent borettslag. Da er vi avhengige av at alle drar lasset sammen, overholder regler, deltar på dugnader, sosiale tilstelninger og kommer med tilbakemeldinger til styret om stort og smått. Send gjerne mail til sembskogen@mittusbl.no
Bruk gjerne borettslagets Facebook-side Sembskogen Borettslag. Den er ment brukt til ros og info.

Styret

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL *Vi gjør oppmerksom på at våre gebyrer vil øke fra 01.01.26.*

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Sembskogen Borettslag

Mandag 17.03.2025 kl. 18:00
Marsjhuset Horten

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sembskogen Borettslag

Tid og sted: Mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Marsjhuset Horten

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2
- 5.2 Reviderte ordensregler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 1 medlem til styret
- 6.3 Valg av 2 varamedlem til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret har vært på 85.000 de siste årene, og styret fordeler disse på første styremøte etter generalforsamlingen. T.o. kan nevnes at gjennomsnittet på styrehonoraret på landsbasis, i 2022, var pr.bolig 1820kr.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr.85.000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Ny tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Vedtaket krever 2/3 flertall for og godkjennes.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas

5.2 Reviderte ordensregler

Styret har sett behov for å revidere ordensreglene, som gjelder hos oss. Vi har tatt utgangspunkt i gjeldene ordensregler, og har endret det som ikke gjelder lenger, lagt til mer utfyllende informasjon og lagt til nye ting som har kommet. Noen eksempler er elbil-lading i kjelleren og avfallshåndtering.

Styret sende reviderte ordensregler til alle beboere 4.10.2024 på høring. Det er ikke kommet noen tilbakemeldinger eller kommentarer.

Vedtak på generalforsamling sikrer at styret ikke kan endre ordensregler utenom en generalforsamling, dette håper vi gjør at alle får et eierforhold til ordensreglene.

Styret forslag er å godkjenne disse reviderte ordensreglene med et tillegg punkt 6 under brannvern

Samlingspunkt ved brann/evakuering er gressplen mellom gjesteparkering og søppelanlegg.

Forslag til vedtak: Reviderte ordensregler vedtas i sin helhet med tilleggspunkt.

Styrets innstilling: Styrets forlag til innstilling er at de reviderte ordensreglene vedtas i sin helhet.

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Kari Buer Angvik

o - Styremedlem - Paul Bentsen

x - Styremedlem - Viola Hansen

x - Varamedlem - Geir Andre Pettersen

x - Varamedlem - Max Ole Wittussen

6.1 Valg av leder

Kari Buer Angvik er blitt spurt, og har sagt seg villig til å velges for leder i 2 år.

Forslag til vedtak: Det foreslås at Kari Buer Angvik blir valgt til leder i 2 år.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Max Ole Wittussen er blitt spurt, og har sagt seg villig til å velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Max Ole Wittussen velges til styremedlem i 2 år.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

6.3 Valg av 2 varamedlem til styret

Geir Andre Pettersen og Yngve Jørgensen har blitt spurt, og sagt seg villig til å bli valgt til varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Det foreslås at begge kandidater blir valgt for 1 år

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Som medlem av USBL, har medlemmene mulighet for deltakelse (delegat) på generalforsamlingen sentralt. En representant for hvert borettslag har møte-stemme og forslagsrett.

Forslag til vedtak: Det foreslås at styreleder blir valgt til delegat.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

6.5 Valg av valgkomite

Det har vært vanlig at varamedlemmene har vært valgkomite.

Forslag til vedtak: Det foreslås at ordningen med varamedlemmene som valgkomite fortsetter.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**402 895**	**131 014**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 702 232	2 563 483
Tilbakeføring av avskrivning	43 374	43 374
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 648 693	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-519 125	-3 362 021
Endringer i andre langsiktige poster	-318 241	1 027 046
B. Årets endring disponible midler	**259 548**	**271 881**
C. Disponible midler	**662 443**	**402 895**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 224 329	989 552
Kortsiktig gjeld	-561 886	-586 657
C. Disponible midler	**662 443**	**402 895**

Avsetning til vedlikehold er inkludert i de dipsonible midlene. Saldo på denne bankkontoen er pr 31.12.24 på kr 154 418,-.
Avsetning til Multiluft er inkludert i de disponible midlene. Saldo på denne bankkontoen er pr 31.12.2024 på kr 94 274,-.

I tillegg burde borettslaget ha kr 15 000 * 57 andeler = kr 855 000,- i disponible midler på driftskonto.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sembskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 560 743	9 246 956	10 310 600	11 330 046
Sum leieinntekt		**10 560 743**	**9 246 956**	**10 310 600**	**11 330 046**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	600	0	0	0
Sum annen inntekt		**600**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**10 561 343**	**9 246 956**	**10 310 600**	**11 330 046**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 962	33 993	51 200	37 750
Styrehonorar	3	85 000	85 000	85 000	85 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	43 374	43 374	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		849 212	924 930	1 005 000	940 000
Kostnad eiendom/lokale	5	218 922	242 439	269 000	332 000
Kommunale avgifter/renovasjon		683 856	746 121	813 000	925 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	46 640	44 902	40 001	45 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	21 967	2 741	3 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 151 486	598 306	1 306 001	1 928 750
Revisjonshonorar		6 853	6 544	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		148 274	140 677	149 000	155 000
Andre honorar	9	25 886	58 145	21 001	10 000
Kontorkostnad		5 760	6 531	1 500	4 500
TV/bredbånd		341 317	334 551	355 000	362 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	259	0	0
Kontingent og gaver		17 464	17 100	19 000	17 600
Forsikring		423 502	398 669	425 000	488 000
Andre kostnader	10	7 859	6 820	10 800	33 500
Sum kostnad		**4 099 332**	**3 691 102**	**4 560 503**	**5 373 900**
Driftsresultat før IN		**6 462 012**	**5 555 854**	**5 750 097**	**5 956 146**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		318 241	367 720	0	0
Driftsresultat etter IN		**6 780 253**	**5 923 574**	**5 750 097**	**5 956 146**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 525	18 690	0	0
Rentekostnad		4 127 546	3 378 781	3 918 000	4 051 107
Netto finansposter		**4 078 020**	**3 360 091**	**3 918 000**	**4 051 107**
Årsresultat		**2 702 232**	**2 563 483**	**1 832 097**	**1 905 039**
Overført til/fra annen egenkapital		2 702 232	2 563 483	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 702 232**	**2 563 483**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sembskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	19 950 000	19 950 000
Bygninger	4	102 660 000	102 660 000
Påkostninger	4	2 040 599	391 906
Garasjer	4	8 375 000	8 375 000
Andre fellesanlegg	4	53 718	63 789
Andre driftsmidler	4	61 054	94 357
Sum anleggsmidler		**133 140 370**	**131 535 052**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		161 263	215 733
Andre kortsiktige fordringer		92 846	0
Forskuddsbetalte kostnader		243 235	232 731
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		726 985	541 088
Sum omløpsmidler		**1 224 329**	**989 552**
SUM EIENDELER		**134 364 699**	**132 524 604**

Balanse 2024 Sembskogen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		285 000	285 000
Sum innskutt egenkapital		**285 000**	**285 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 168 601	9 466 369
Sum opptjent egenkapital		**12 168 601**	**9 466 369**
Sum egenkapital	**11**	**12 453 601**	**9 751 369**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	71 871 511	72 390 636
Borettsinnskudd		33 275 000	33 275 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	16 202 701	16 520 942
Sum langsiktig gjeld		**121 349 212**	**122 186 578**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		206 536	214 461
Skyldig off. myndigheter		154	2 369
Påløpne renter		22 325	21 619
Annen kortsiktig gjeld		332 871	348 207
Sum kortsiktig gjeld		**561 886**	**586 657**
Sum gjeld		**121 911 098**	**122 773 235**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**134 364 699**	**132 524 604**
Pantstillelser	13	121 349 212	122 186 578

Sted:_____ Dato:_____

Kari Buer Angvik	Viola Hansen	Paul Bentsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 990 152	2 695 668
3609 Inntekt parkering	398 400	378 375
3614 Gass og vedlikehold varmeanlegg	145 008	129 960
3617 Strøm varmeanlegg	725 040	0
3618 Strøm el-bil	47 956	550 098
3625 Vedlikeholdsfond	279 864	144 861
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 120 360	3 361 903
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 853 962	1 986 091
Sum	**10 560 743**	**9 246 956**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Inntekt brikke garasjekjeller	600	0
Sum	**600**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	7 650	16 875
5150 Påløpne feriepenger	1 094	2 413
5400 Arbeidsgiveravgift	13 064	14 364
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	154	340
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	85 000	85 000
Sum	**106 962**	**118 993**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Tomt	Bygninger	Gnagersikring	Hoppepute	Låssystem, portåpnere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 375 000	19 950 000	102 660 000	391 906	100 720	166 512
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 375 000	19 950 000	102 660 000	391 906	100 720	166 512
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	47 002	105 457
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 375 000	19 950 000	102 660 000	391 906	53 718	61 054
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	10 072	33 302
Anskaffelsesår :	2009	2008	2008	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :					10	5

	Avfalssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	1 648 693
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 648 693
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 648 693
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 57 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 22, b.nr 13 i Horten Kommune. Eiertomt på 8 135 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP561959.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	140 954	152 390
6340 Heisalarm	16 439	14 944
6360 Vask av mopper	4 138	3 335
6362 Skadedyrutryddelse	28 241	28 203
6390 Gassalarm	309	300
6391 Snømåking/strøing/feiing	25 210	40 848
6392 Containerleie/tømming	3 481	0
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	151	2 419
Sum	**218 922**	**242 439**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo	6 893	6 598
6490 Leie infrastruktur	39 747	38 304
Sum	**46 640**	**44 902**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 580	2 002
6540 Hjertestarter og Rotaid Pluss skap med alarm	17 566	449
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 879	0
6552 Driftsmateriell	942	290
Sum	**21 967**	**2 741**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	4 158
6603 Vedlikehold elektro	99 435	732
6608 Vedlikehold varmeanlegg	51 338	67 482
6611 Vedlikehold heiser	115 656	101 510
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	22 751	18 124
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	190 182	162 121
6630 Egenandel forsikring	10 000	3 000
6641 Malerarbeider	49 701	206 449
6642 Snekkerarbeid	0	33 230
6643 Glassarbeid/Vindu	23 655	0
6644 Fasade/balkonger	584 343	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 425	1 500
Sum	**1 151 486**	**598 306**

Konto 6603 Kostnader til bytte til led-belysning garasjer, led-lamper i bod og utskiftning koblingsboks nødutgang.
Konto 6644 Kostnader til prosjekt reparasjon verandaer.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 886	22 783
6720 Juridisk honorar	0	4 813
6730 Teknisk honorar	0	30 550
Sum	**25 886**	**58 145**

Konto 6714 IN-avtale, nøkkelavtale, bistand nytt lån, bistand ekstra ordinær generalforsamling og utarbeidelse varselbrev endring av felleskostnader.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	123	500
7770 Betalingskostnader	1 021	1 108
7773 Omkostninger innkreving	6 714	5 238
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Tap ved IN-avregning	0	-24
Sum	**7 859**	**6 820**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	285 000	0	285 000
Sum innskutt egenkapital	**285 000**	**0**	**285 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 466 369	2 702 232	12 168 601
Sum opptjent egenkapital	**9 466 369**	**2 702 232**	**12 168 601**
Sum egenkapital	**9 751 369**	**2 702 232**	**12 453 601**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken**
Formål:	Oppføring av garasjer refinansiert	Vedlikeholdslån refinansiert	Oppføring	Nytt avfallsanlegg
Lånenummer:	**94817227419**	**94817227427**	**94817227400**	**94817243198**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2015	2024
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	4.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049	30.12.2035	30.09.2048	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	7 677 080	3 737 573	84 000 000	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	7 118 744	3 203 629	62 068 263	0
Avdrag i perioden:	279 168	266 972	1 195 614	77 371
Opptak i perioden:	0	0	0	1 300 000
Lånesaldo 31.12:	**6 839 576**	**2 936 657**	**60 872 649**	**1 222 629**
Saldo 5 år frem i tid:	5 443 744	1 601 813	53 839 067	628 886
Andelssaldo 01.01:	0	0	16 520 942	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	318 241	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**16 202 701**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**6 839 576**	**2 936 657**	**77 075 350**	**1 222 629**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817227400	17	1 687 781	28 692 277
	15	1 289 638	19 344 570
	1	1 116 532	1 116 532
	1	822 252	822 252
	1	813 597	813 597
	9	770 321	6 932 889
	1	683 768	683 768
	1	597 215	597 215
	1	553 939	553 939
	1	493 351	493 351
	1	476 041	476 041
	1	346 212	346 212
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817227419	57	119 993	6 839 601
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817227427	47	52 382	2 461 954
	10	47 471	474 710
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817243198	47	21 808	1 024 976

Langsiktig gjeld

	10	19 764	197 640

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	88 074 212
Innskuddskapital	33 275 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**121 349 212**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**133 079 316**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 33 560 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Sembskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sembskogen Borettslag

Styreleder	Kari Buer Angvik (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Viola Hansen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Paul Bentsen (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sembskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sembskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: 18B4E-HXHGS-OIT1W-C1OWN-GX5US-YXS2C

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 18B4E-HXHGS-OIT1W-C1OWN-GX5US-YXS2C

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-04 14:26:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 18B4E-HXHGS-OIT1W-C1OWN-GX5US-YXS2C

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Årsmelding 2024 - Sembskogen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kari Buer Angvik
Styremedlem, Paul Bentsen
Styremedlem, Viola Hansen
Varamedlem, Geir Andre Pettersen
Varamedlem med all tilgang, Max Ole Wittussen

Styret i Sembskogen Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sembskogen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sembskogen Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 992247134

Sembskogen Borettslag består av 57 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sembskogen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561959. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Arbeid pågår med å forbedre den HMS-planen som finnes. Mye er innlemmet i ny avtale med Boservice/vaktmester.

Styret har inngått en ny serviceavtale med Boservice/vaktmester, der vi bl.a. har fått med tilsyn (og rapportering) av installasjoner i teknisk rom, gassanlegg, vann og varme. Nytt i avtalen er bl.a. at de skal fjerne snø/is på tak etter beskjed fra oss. (Her må beboere være aktive og melde inn til styret, som bestiller arbeidet).

Styrets arbeid, økonomi mm

Den generelle likviditeten i borettslaget er god. D.v.s. at vi har greit med midler til å betale de daglige utgiftene ut fra budsjettet som er lagt.

En stor utfordring er å kunne håndtere de store, uforutsette utgiftene som oppdages underveis. Et eksempel er verandaproblematikken, der man oppdager mer feil jo mer man reparerer.

Borettslagets alder tilsier at et nytt styre må ha hovedfokus på en god vedlikeholdsplan.

Det er søkt om, og vi har fått 25.000 fra Miljøfondet, til forskjønning av området ved miljøstasjonen. Forutsetningen er at borettslaget sjøl stiller med like mye for å gjennomføre. Dette har vi satt av midler til i budsjettet.

Plan for neste periode:

Fokusområder:

- ◦ Økonomi
  ◦ Verandaproblematikk
  ◦ HMS-plan
  ◦ Vedlikeholdsplan, kort- og langsiktig.

Styret opplever en god kommunikasjon med med beboere, og da spesielt at det sendes inn saker og problemstillinger på elektroniske plattformer, som «meldinger» og e-mail i Bonabo.

Vi takker for samarbeidet denne perioden, og ønsker et nytt styre lykke til videre.

Horten, 17.03.2025

Styret i Sembskogen borettslag
Kari Buer Angvik, Paul Bentsen og Max Ole Wittussen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Ordensregler
for
Sembskogen Borettslag

Ordensreglene er basert på Lov om borettslag, som gjelder for alle borettslag i Norge, og kommer som et tillegg til Vedtekter for Sembskogen Borettslag og USBLs standard regelverk.

Ro og orden

1. Det skal være ro i og rundt leilighetene mellom kl.23.00 og 07.00.
2. Fester som antas å bli støyende, må varsles om til de nærmeste naboene.
3. Bruk av musikkanlegg/musikkinstrumenter som antas å være sjenerende for naboer, bør opphøre/dempes etter kl. 21.00.
4. Oppussing o.a. som lager støy for naboene, bør opphøre etter kl. 21.
5. Røyking er forbudt i alle ganger, trapper , heiser og i hele garasjeanlegget. Snusputer og sigarettsneiper skal ikke kastes på bakken på fellesområder.
6. Ved bruk av fellesområdene skal det ryddes etter bruk.
   Private lekeapparater som basseng o.l. , som står på fellesområdene, må tømmes og ryddes bort hver kveld. Private leker ryddes inn og borettslagets benker/bord settes på plass etter bruk.
7. Lek er ikke tillatt i garasjeanlegget, svalganger og heiser. Små barn må være i følge med voksne i garasjen og heiser.
8. Bilvask er ikke tillatt på borettslagets eiendom. Vaskeplass for bil er forurensende og sjenerende. Vaskeplass krever særskilt godkjennelse av kommunen. Egen vaskeplass for kjøretøy skal ha godkjent, forskriftsmessig avløpsanlegg med egen oljeutskiller og sandfang.

Gjesteparkering

1. Gjesteparkeringen er kun for gjester til borettslaget. Beboere skal benytte sin parkeringsplass i garasjeanlegget. Område innenfor bommen er bilfritt, det er kun tillatt med nødvendig vare/person levering. Parkering innenfor bommen er forbudt.

Parkering i garasjen/kjellerboder/Elbillading

1. Parkeringsplassene i kjelleren skal kun brukes til parkering av motorkjøretøy.
2. Det er ikke tillatt med framleie av parkeringsplasser. Dette punktet kan fravikes ved spesielle forhold, og da etter søknad til styret.
3. Det skal til enhver tid være ryddig på og rundt egen parkeringsplass. Det skal ikke hensetes noe som sperrer eller er til hinder for fremkommeligheten. Nødutganger/ branndører må ikke sperres.
4. Propanflasker og andre potensielt farlige gjenstander tillates ikke oppbevart i kjelleren, verken i garasjeanlegget eller bodene.
5. Lagring i bodene skjer på eget ansvar, det er mye fukt i bodene.
6. Lading av El-bil skal kun skje på godkjent ladestasjon. Borettslaget har avtale med Elaway.no. Andelseier avtaler selv direkte for installering av ladestasjon,

enten leie eller kjøpe. Det er kun mulig å få montert el-bil lader på plassen som følger leiligheten. Det er ikke infrastruktur på utleieplasser til elbillading.
7. Stikkontaktene i garasjeanlegget er ment til støvsuger og andre små jobber i garasjen. De skal ikke benyttes permanent, skjøteledninger skal kun benyttes når de er bruk og må ikke stå i permanent.
8. Ved behov for leie av garasjeplass, henvend deg til Paul Bentsen i 89E (92207909).

Svalganger og inngangspartier

1. Svalgangene skal til enhver tid være ryddet for møbler og sportsutstyr som kan være til sjenanse for naboer, eller til hinder for nødetatene.
2. Beboer har ansvar for at det til enhver tid er ryddig, og at det er framkommelig utenfor egen inngang.
3. Ved måking og ellers vanlig utvendig renhold i 2.og 3.etasje bes det ta hensyn til naboer under. Avtal hvor snøen skal kastes.

Vedlikehold av egen andel

1. I 1.etg må egen gressplen/egen hage klippes, stelles og vedlikeholdes. Borettslaget har gressklipper og kantklipper til utlån.
2. I 2.og 3.etg. må det måkes og kostes på svalgangene. De som bor nærmest nedganger har ansvaret for måking helt bort til nedgangene.
3. Vanlig beising av egen terrasse/balkong/platting. Farge **Burma teak** skal benyttes.
4. Hver enkelt har ansvaret for at det til enhver tid er ryddig på egen terrasse, balkong, veranda og inngangsparti.

Andelseiers vedlikeholdsplikt av terrasser, verandaer og balkonger:

Sembskogen borettslag har vi mange ulike former for terrasser, balkonger og verandaer.

Styret anser alle balkonger, verandaer og terrasser som område med eksklusiv bruksrett. Dette er områder som andelseieren fullt og helt disponerer og andre ikke har tilgang til. På en måte definere disse på samme måte som inne i leiligheten. Vi er klar over at det alltid vil være noen grensetilfeller som må eksplisitt defineres.

Fellesutgiftene i borettslaget er allerede differensiert i forhold til størrelse på leiligheten. Det vil derfor bli samme utslag for selv å stå for vedlikehold av område med eksklusiv bruksrett, enn om det går av borettslagets midler.

Borettslaget har ansvaret den utvendige fasaden. Det vil si alle vegger, vinduer og dører, samt gjerder og rekkverk som opprinnelig oppført av borettslaget. Endringer gjort av andelseier på gjerder, boder og porter er ikke borettslagets ansvar.

1. Andelseier har selv vedlikeholdsplikt til å vedlikeholde og bekoste utskifting av balkong- og veranda gulv. Andelseier står fritt til å velge type gulv, men det må være forsvarlig montert. Gulvet må ikke skade eller lage hull på dekket på verandaer, det må ikke være til hinder for drenering av regnvann.

2. Andelseier har selv vedlikeholdsplikt og må selv vedlikeholde sitt eksklusive område på bakkeplan. Dette gjelder både utskifting og vellikehold av terrassebord samt klipping av plen og busker. Merk at borettslaget vil stå for bytte av bærebjelkene under toppdekket der det er behov, altså bjelkene som plattingen festes i. Dette gjelder ikke for utvidelse av plattinger bygget av andelseiere, men kun det som opprinnelig er bygget av borettslaget.

Med denne ansvarsfordelingen ser vi oss nødt til å ikke kunne stille samme krav til materialvalg. Det vil være opptil andelseier å velge type veranda- og balkong gulv etter eget ønske. Det vil fremdeles være krav til å velge enten platting, steinheller, gress/planter på bakkenivå, men utformingen og material kvalitet er mer opp til den enkelte. Borettslaget må fremdeles ha tilgang til bygningsmassen for nødvendig vedlikehold og merutgifter grunnet annet materialvalg dekkes ikke fullt ut. Eksempel på dette vil være om andelseier har bekostet platting over en varmebrønn som var opprinnelig var dekket av gress. Da må andelseier selv dekke ekstra kostnaden til ny platting og borettslaget dekker utgiften det ville være å grave som om det var gress. Et annet eksempel kan være hvis det er byttet til eksklusiv kompositt og denne må åpnes grunnet tilgang til fiberkabler, da dekker borettslaget kun utgift til alminnelige terrassebord og andelseier må bekoste mellomlegget.

Estetikk og helhetlig utseende på eiendommen

1. Markiser og solbeskyttelse skal være av farge kanel, sort eller kitt.
2. Striper, frynser o.l. er ikke tillatt.
3. Fasadeendringer er ikke tillat, uten ved godkjent søknad til styret/ generalforsamlingen. Herunder endre farge på beis, sette opp gjerde, levegg eller gjøre andre endringer i utemiljøet.
4. Levegger og hekker mot naboer/tursti skal, så langt som mulig være like. Hekker bør ikke være over 1,75, og det forutsettes at hagene stelles og ser velholdte ut.

Avfall

Borettslaget har en flott miljøstasjon til avfall som er plassert ved nedkjøringen til garasjen. Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i denne. Alt må sorteres.

- **Papp og papir** anbefales og rive/skjæres opp for det kastes fremfor å brette store esker. Da tar bygger det mindre og ved bretting kan papp kile seg og lage blokkering i innkastet. Styret og vaktmester har mulighet for å kunne åpne innkastet for å fjerne blokkering. Det kun papp og papir som får plass i innkastet som kan kastes. Skyll, brett stapp. Større pappesker må levers selv gratis på Skoppum.

- **Matavfall** kastes i knytte risposer som er til matavfall, disse hentes i garasjen innenfor porten. Kun risposer skal benyttes, aldri plastposer. Det anbefales å kaste halvfulle poser slik at de ikke sprekker og rekeskall ol anbefales det å bruke doblet pose, da unngår vi at posene sprekker og ekstrakostnader til vask. På varme sommerdager er det anbefalt å vente med illeluktene matavfall til rett før tømming.

- **Glass og metall**. Det er kun glass og metall fra husholdning som kan kastes, annet metall kan levers gratis på Skoppum.
- **Plastavfall**. Det er kun plast fra husholdning som kan kastes. Kastes i knytte plastposer. Se merking på emballasjen om du er i tvil.
- **Restavfall** er det øvrige husholdnings avfallet. Dette kastes i knytte poser.
- El avfall må levers til butikkmottak eller på Skoppum.
- Farlig avfall som maling, kjemikaler, gassbeholder, batterier, olje, lyspærer ol må levers som farlig avfall. Det er mottak hos Kiwi i Grønligata og på Skoppum.
- Tekstiler og klær levers i innsamlingskonteinere.
- Der må ikke under noen omstendigheter hensettes avfall utenfor eller ved siden av vår miljøstasjon. Er det fullt må det vente til neste tømming. Hvis noe er for stort for innkastet må det levers til Skoppum på egen regning.
- Hageavfall må levers på Skoppum, ingen kasting i skogen.
- Miljøstasjonen er dimensjonert for vår størrelse på borettslaget, men hvis det allikevel er fullt må du lagre avfallet selv til det er tomt eller blokkering er fjernet. Det er et felles avsvar for at det hensettes eller at feil sorteres.

Mer om sortering kan leses på vesar.no/sortere

Tilhenger:

Borettslaget har tilhenger som gratis lånes ut for å kjøre avfall selv. Denne kan kjøres på vanlig klasse B sertifikat. Har du ikke tilgang på bil med tilhengerfeste, så avtal samkjøring med en hyggelig nabo. Dette er en liten tilhenger med sommerhjul som ment kun til utlån og bruk av beboere til kjøring lokalt av varer, avfall ect. Husk maks vekt, dette står i vognkortet. Kontakt Paul Bentsen 89E, 92207909 for å låne.

Nøkler og kameraovervåking :

Vi har nøkkelsystem til inngangsdørene hos oss, ekstranøkkel bestilles gjennom styret. Det er masternøkkel i alle leiligheter hos oss, er valgfritt å bytte til annen lås. Det anbefales å være med i systemet slik at styret har tilgang ved behov for vedlikehold. Det er kun styreleder og et styremedlem har tilgang til masternøkkel. Styret vil aldri låse seg inn uten samtykke, uttaket er ved en eventuell nødsituasjon.

Vi har elektronisk nøkkelsystem med nøkkelbrikker på alle innganger til garasjeanlegget. Alle leiligheter har fått utdelt 4 stk.. brikker og en fjernkontroll til garasjeporten. Det er viktig at tap av brikke eller fjernkontroll meldes til styret slik at disse blir slettet og erstattes med nye. Dører til bodene har ulike nøkler slik at du kun har tilgang til din bodfløy, ekstra nøkkel bestilles via styret.

Det er andelseier som belastes for ekstra nøkler, tap av fjernkontroll og brikker. Nøkler og fjernkontroll hentes og betales hos låsesmed Espen Haugan. Brikker programmeres

av Paul Bentsen (92207909) og betales gjennom USBL. Defekte brikker erstattes uten kostnad.

Alle innganger til garasjeanlegget er kameraovervåket. Hensikten er å forebygge og detektere tyveri og hærverk. Styret har tilgang til opptakene, disse slettes automatisk etter en måned. Opptaktene sjekkes kun ved konkrete hendelser som tyveri og hærverk, det er ikke for å overvåke noen.

Dyrehold/hund og katt

Kjæledyr som fisk, hamster, fugl o.l. som er inne i leilighetene er tillatt.

1. Under følgende forutsetninger er det tillat med hund:
   Hunden skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunden skal alltid være i band ute, og eier skal følge vanlige regler for hundehold.

2. Katt er i utgangspunktet ikke tillat for de som flytter inn i borettslaget.
   Det er tillatt med kattehold etter søknad til styret. Katten skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere.

Grill og åpen ild

1. Kullgriller kan brukes, men da i god avstand fra bygningen.
2. Det er tillat med gass- og elektrisk grill på terrasser og balkonger.
3. Gassflasker oppbevares forskriftsmessig
4. Fakler og lykter må brukes med forsiktighet, og slukkes om natten.

Brann og beredskap

1. Beboere er ansvarlig for å vedlikeholde brannslange og røykvarslere i egen boenhet.
2. Styret har ansvaret for at det er vedlikeholdsavtaler på brannberedskapen på fellesområdene.
3. Brannfarlige gjenstander skal, som hovedregel ikke oppbevares i kjelleren. Propan/gassflasker skal ikke oppbevares under bakkeplan.
4. Beboerne oppfordres til å melde fra til styret dersom de oppdager feil eller mangler ved nødlys, brannslanger, ledelys o.l. på fellesområdene.
5. El sparkesykler som lades i leiligheten må ikke være i sperre for rømningsvei. Dette gjelder spesielt i små leiligheter i 3.etg.
6. Samlingspunkt ved brann/evakuering er gressplen mellom gjesteparkering og søppelanlegg.

Til informasjon:
Ved strømstans og ved brann, vil det komme på nødlys og ledelys til utgangene i garasjeanlegget. Slukkeutstyr (i Brannslangeskap) er på vegg i garasjen. Det anmodes om at alle gjør seg kjent med hvor disse er.

Det er montert alarm i garasjen, som utløses på ved brann. Det varsles med bjeller i garasjeanlegget ved utløst brannalarm. Det finnes også manuelle brannmeldere. Det anmodes om at alle gjør seg kjent med også hvor disse er. Heisen skal ikke benyttes ved

brann, heisene går automatisk i 1.etasje og åpner dørene ved utløst brannalarm. Branndører i garasjen vil lukke automatisk, disse kan skyves til side hvis evakuering er nødvendig, de lukker seg igjen automatisk.

Det finnes en gassalarm utenfor teknikkrom i kjelleren som utløses ved gasslekkasje i teknisk rom, denne har en sirenelyd. Rørlegger og styret får telefonvarsling hvis denne alarmen utløses.

Ring 110 om du oppdager brann, uansett om alarmen går. (Alarmen er ikke koblet opp mot 110-sentralen).

Styret Ønsker å ha trivsel, et godt naboskap og et pent borettslag. Da er vi avhengige av at alle drar lasset sammen, overholder regler, deltar på dugnader, sosiale tilstelninger og kommer med tilbakemeldinger til styret om stort og smått. Send gjerne mail til sembskogen@mittusbl.no
Bruk gjerne borettslagets Facebook-side Sembskogen Borettslag. Den er ment brukt til ros og info.

Styret

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 17.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sembskogen Borettslag
mandag 17.03.2025 kl. 18:00 - Marsjhuset Horten

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Nancy Merete Sørøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl.
Kari Buer Angvik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hanning Sørsether

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret har vært på 85.000 de siste årene, og styret fordeler disse på første styremøte etter generalforsamlingen. T.o. kan nevnes at gjennomsnittet på styrehonoraret på landsbasis, i 2022, var pr.bolig 1820kr.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 85.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Ny tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Vedtaket krever 2/3 flertall for å godkjennes.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Stemmer for: 22 Stemmer mot: – Blanke stemmer: – OK

5.2 Reviderte ordensregler

Styret har sett behov for å revidere ordensreglene, som gjelder hos oss. Vi har tatt utgangspunkt i gjeldene ordensregler, og har endret det som ikke gjelder lenger, lagt til mer utfyllende informasjon og lagt til nye ting som har kommet. Noen eksempler er elbil-lading i kjelleren og avfallshåndtering.

Styret sende reviderte ordensregler til alle beboere 4.10.2024 på høring. Det er ikke kommet noen tilbakemeldinger eller kommentarer.

Vedtak på generalforsamling sikrer at styret ikke kan endre ordensregler utenom en generalforsamling, dette håper vi gjør at alle får et eierforhold til ordensreglene.

Styret forslag er å godkjenne disse reviderte ordensreglene med et tillegg punkt 6 under brannvern

Samlingspunkt ved brann/evakuering er gressplen mellom gjesteparkering og søppelanlegg.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Stemmer for: 22 Stemmer mot: – Blanke stemmer: –

Vedtatt mot at pkt 2. vedlikehold av egen andel fjernes.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Kari Buer Angvik er blitt spurt, og har sagt seg villig til å velges for leder i 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Kari Buer Angvik for 2 år.

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Max Ole Wittussen er blitt spurt, og har sagt seg villig til å velges for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Max Ole Wittussen for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlem til styret

Geir Andre Pettersen og Yngve Jørgensen har blitt spurt, og sagt seg villig til å bli valgt til varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Geir Andre Pettersen for 1 år.

Valgt ble: Yngve Jørgensen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Som medlem av USBL, har medlemmene mulighet for deltakelse (delegat) på generalforsamlingen sentralt. En representant for hvert borettslag har møte-stemme og forslagsrett.

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder

6.5 Valg av valgkomite

Det har vært vanlig at varamedlemmene har vært valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Yngve Jørgensen
Geir Andre Pettersen

Nancy M Sorey
Møteleder

Henning Sæther
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Sembskogen Borettslag

Tid: Torsdag 03.10.2024 kl. 18:00
Sted: Marsjhuset Horten

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Sembskogen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Sembskogen Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 03.10.2024 kl. 18:00

Sted: Marsjhuset Horten

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Opptak av vedlikeholdslån

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Opptak av vedlikeholdslån

Bakgrunn:

Den økonomiske situasjonen i borettslaget er i alminnelighet god. Vi klarer å betale de løpende, forutsigbare utgiftene våre. De som er lagt inn i budsjettet.

Vi har imidlertid ikke klart å bygge opp et godt nok vedlikeholdsfond til å møte de store vedlikeholdsoppgavene som står for døra. Vi har måttet ta av vedlikeholdsfondet for å kunne utføre nødvendig uforutsett vedlikehold/reparasjon. Det gjelder bl.a. ødelagt ventilasjon, vinduer, verandadører, vannlekkasjer.

Vi har to store oppgaver som må gjøres :

•Råte i verandaer/levegger, der vann har trengt inn og forårsaker vannansamling og råte. Ødelagte bord må bort, nye må opp og beslag må legges på topp, så man forhindrer at dette skjer igjen. Dette bør gjøres snarest, i løpet av høsten.

•For å følge vedlikeholdsplanen ang. maling av bygningene, må de males i løpet av 2024.

Styret har vært i kontakt med vår bankforbindelse (Handelsbanken), og vi kan få et vedlikeholdslån på 2 mill. Dersom vi tar imot dette lånet, kan vi utføre disse to store, nødvendige oppgavene.

Tilbudet fra banken ligger som vedlegg til denne saken.

Lånet kan, slik styret ser det, innfris slik:

Over ti år. 5,7% flytende rente

Dette innebærer for den enkelte andel en øking av fellesutgiftene på ca 385kr pr mnd (Ca, fordi her vil det bli brukt andelsbrøk. D.v.s. beløpet **b**lir regnet ut fra hvor mange kvm andelen er).

Alternativ 2:

Ikke noe lån.

Øking av fellesutgiftene på ca 3000kr pr mnd. pr andel. (Også dette regnet ut fra andelsbrøken.)

Styremøtevedtak av 16.09.2024:

Styret innstiller på Alternativ 1. Opptak av lån på 2 mill , over ti år , med 5,7% flytende rente.

Forslag til vedtak: **Alternativ 1:**
Borettslaget tar opp lån på 2 mill. over 10 år med 5,7% flytende rente. Lånet skal sikres med pant med prioritet før borettsinnskuddet.

Alternativ 2:

Ikke noe lån.
Øking av fellesutgiftene på ca 3000kr pr mnd. pr andel. (Også dette regnet ut fra andelsbrøken.)

Styrets innstilling: Styret innstiller på Alternativ 1. Opptak av lån på 2 mill , over ti år , med 5,7% flytende rente. Lånet skal sikres med pant med prioritet før borettsinnskuddet

Handelsbanken

Lånebeløp	2 000 000	Løpetid År/Måneder	10 / 0	Rentesats	5,7 %
Terminbeløp	65 943	Lånetype	Annuitet	Effektiv rente	5,889 %

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Rente	Avdrag	TermOmk	Saldo
30.09.2024	**Diskontering**					**2 000 000**
30.09.2024	**EtableringOmk.**	**3 000**				
30.09.2024	**DepotOmk.**	**0**				
30.12.2024	Innbetaling	66 033	28 344	37 599	90	1 962 401
31.12.2024	**Årsum**	**69 033**	**28 344**	**37 599**	**3 090**	**1 962 401**
30.03.2025	Innbetaling	66 033	27 579	38 364	90	1 924 037
30.06.2025	Innbetaling	66 033	27 643	38 300	90	1 885 737
30.09.2025	Innbetaling	66 033	27 093	38 850	90	1 846 887
30.12.2025	Innbetaling	66 033	26 246	39 697	90	1 807 190
31.12.2025	**Årsum**	**264 132**	**108 561**	**155 211**	**360**	**1 807 190**
30.03.2026	Innbetaling	66 033	25 399	40 544	90	1 766 646
30.06.2026	Innbetaling	66 033	25 382	40 561	90	1 726 085
30.09.2026	Innbetaling	66 033	24 799	41 144	90	1 684 941
30.12.2026	Innbetaling	66 033	23 945	41 998	90	1 642 943
31.12.2026	**Årsum**	**264 132**	**99 525**	**164 247**	**360**	**1 642 943**
30.03.2027	Innbetaling	66 033	23 091	42 852	90	1 600 091
30.06.2027	Innbetaling	66 033	22 988	42 955	90	1 557 136
30.09.2027	Innbetaling	66 033	22 372	43 571	90	1 513 565
30.12.2027	Innbetaling	66 033	21 509	44 434	90	1 469 131
31.12.2027	**Årsum**	**264 132**	**89 960**	**173 812**	**360**	**1 469 131**
30.03.2028	Innbetaling	66 033	20 822	45 121	90	1 424 010
30.06.2028	Innbetaling	66 033	20 403	45 540	90	1 378 470
30.09.2028	Innbetaling	66 033	19 751	46 192	90	1 332 278
30.12.2028	Innbetaling	66 033	18 881	47 062	90	1 285 216
31.12.2028	**Årsum**	**264 132**	**79 857**	**183 915**	**360**	**1 285 216**
30.03.2029	Innbetaling	66 033	18 062	47 881	90	1 237 335
30.06.2029	Innbetaling	66 033	17 777	48 166	90	1 189 169
30.09.2029	Innbetaling	66 033	17 085	48 858	90	1 140 311
31.12.2029	**Årsum**	**264 132**	**69 129**	**194 643**	**360**	**1 090 573**

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Rente	Avdrag	TermOmk	Saldo
31.12.2030	Årsum	264 132	57 796	205 976	360	884 597
31.12.2031	Årsum	264 132	45 803	217 969	360	666 628
31.12.2032	Årsum	264 132	33 126	230 646	360	435 982
31.12.2033	Årsum	264 132	19 679	244 093	360	191 889
30.09.2034	Totalsum	2 643 853	637 253	2 000 000	6 600	0

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Sembskogen Borettslag torsdag 03.10.2024 kl. 18:00 - Marsjhuset Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kine Bjerkaas

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Kari Buer Angerås

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Henning Sørsæther

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 24

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Saksliste ble: Vedtatt

Mrk: 3000„over ett år" (uteglemt)

2. Opptak av vedlikeholdslån

Alternativ 1:
Borettslaget tar opp lån på 2 mill. over 10 år med 5,7% flytende rente. Lånet skal sikres med pant med prioritet før borettsinnskuddet.

Alternativ 2:
Ikke noe lån. Øking av fellesutgiftene på ca 3000kr pr mnd. pr andel. (Også dette regnet ut fra andelsbrøken.)

Vedtak:

Benkeforslag:
Det settes ~~op~~ av maksimalt 500 kr/mnd i h.h.t. andelsbrøken i tillegg til dagens avsatte beløp, som øremerkes vedlikeholdsfondet. F.o.m jan. -25
VEDTATT

Kine Bjerkestrand
Møteleder

Henning Sissathen
Protokollvitne

Klientnr. 127/983

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **SEMBSKOGEN BORETTSLAG**

Organisasjonsnummer 992 247 134.

Forretningsfører Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.01.08, endret 17.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
SEMBSKOGEN BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie andeler, men slik at antall juridiske andeler til sammen ikke overstiger tjue prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen

overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
andelseieren er en juridisk person
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**22**	**13**	**0**	**0**	Grunneiendom	HOLTET	Ja	8151,3	8151,3	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.10.1956	Nei	Nei	Nei			Nord: 6586230,31 Øst: 582974,76 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			22/13	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			22/13	0
Annen forretningstype	26.11.2015	03.12.2015	130/15		22/13	0
Oppmålingsforretning	26.11.2015	03.12.2015	130/15		22/1	0
					22/13	0
					24/1	0
					24/21	0
					22/16	0
					22/7	0
					20/98	0
Sammenslåing	11.07.1980		M 3314		22/13	0
					24/22	0
Sammenslåing	11.07.1980		M 645	Avgiver	24/3	-3600
				Mottaker	22/13	3600
Sammenslåing	11.07.1980		M 3313		22/24	0
					22/13	0
Skylddeling	28.04.1970				22/15	0
					22/13	0
Skylddeling	02.10.1956		M 957	Mottaker	22/13	8163

Avgiver	22/6	-8163	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
21811378	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Ferdigattest	836	0	836

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Kongeveien	91	B		Nord: 6586230,28 Øst: 583006,18 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Postnummerområde 3188-HORTEN Kirkesokn 1-Borre SKOLEKRETS 10-Nordskogen Stemmekrets 2-Borre Grunnkrets 605-Holtan syd

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	M-Målebrevsnummer: 3313 M-Målebrevsnummer: 3314 M-Målebrevsnummer: 645 M-Målebrevsnummer: 957 M-Målebrevsnummer: Matrikkelbrev

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
2672	KONGEVEIEN SØNDRE BUGGERUD	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	03 - Fylkesmann	05.04.2017	22/13	

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
8151,3	Nord: 6586230,3101574 Øst: 582974,75999473 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

KOMMENTARFELT:

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**22**	**13**	**0**	**0**	Kongeveien 81A, 3188 HORTEN Kongeveien 81B, 3188 HORTEN Kongeveien 81C, 3188 HORTEN Kongeveien 81D, 3188 HORTEN Kongeveien 81E, 3188 HORTEN Kongeveien 81F, 3188 HORTEN Kongeveien 83A, 3188 HORTEN Kongeveien 83B, 3188 HORTEN Kongeveien 83C, 3188 HORTEN Kongeveien 83D, 3188 HORTEN Kongeveien 83E, 3188 HORTEN Kongeveien 83F, 3188 HORTEN Kongeveien 83G, 3188 HORTEN Kongeveien 85A, 3188 HORTEN Kongeveien 85B, 3188 HORTEN Kongeveien 85C, 3188 HORTEN Kongeveien 85D, 3188 HORTEN Kongeveien 85E, 3188 HORTEN Kongeveien 85F, 3188 HORTEN Kongeveien 85G, 3188 HORTEN Kongeveien 85H, 3188 HORTEN Kongeveien 87A, 3188 HORTEN Kongeveien 87B, 3188 HORTEN Kongeveien 87C, 3188 HORTEN Kongeveien 87D, 3188 HORTEN Kongeveien 89A, 3188 HORTEN Kongeveien 89B, 3188 HORTEN Kongeveien 89C, 3188 HORTEN Kongeveien 89D, 3188 HORTEN Kongeveien 89E, 3188 HORTEN Kongeveien 91A, 3188 HORTEN Kongeveien 91B, 3188 HORTEN Kongeveien 91C, 3188 HORTEN Kongeveien 91D, 3188 HORTEN Kongeveien 91E, 3188 HORTEN Kongeveien 91F, 3188 HORTEN Kongeveien 91G, 3188 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	8108.2m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 00326	Kongeveien 81, Gbnr. 22/13 (12.2.2007)	Annet fellesareal	1531.23m^2
3901 00326	Kongeveien 81, Gbnr. 22/13 (12.2.2007)	Boliger	4728.77m^2
3901 00326	Kongeveien 81, Gbnr. 22/13 (12.2.2007)	Felles garasjeanlegg	3872.63m^2
3901 00326	Kongeveien 81, Gbnr. 22/13 (12.2.2007)	Felles lekeareal	1364.37m^2
3901 00326	Kongeveien 81, Gbnr. 22/13 (12.2.2007)	Offentlig friområde	95.37m^2
3901 B0011	Industri Skoggrunn 1 (9.1.1976)		
3901 B0039	Industri Skoggrunn 2 (26.3.1980)	Kjørevei	353.19m^2
3901 H0073	Sydv. del av Kongeveien (8.7.1966)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
B0039	Industri Skoggrunn 2 (26.3.1980)
00326	Kongeveien 81, Gbnr. 22/13 (12.2.2007)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

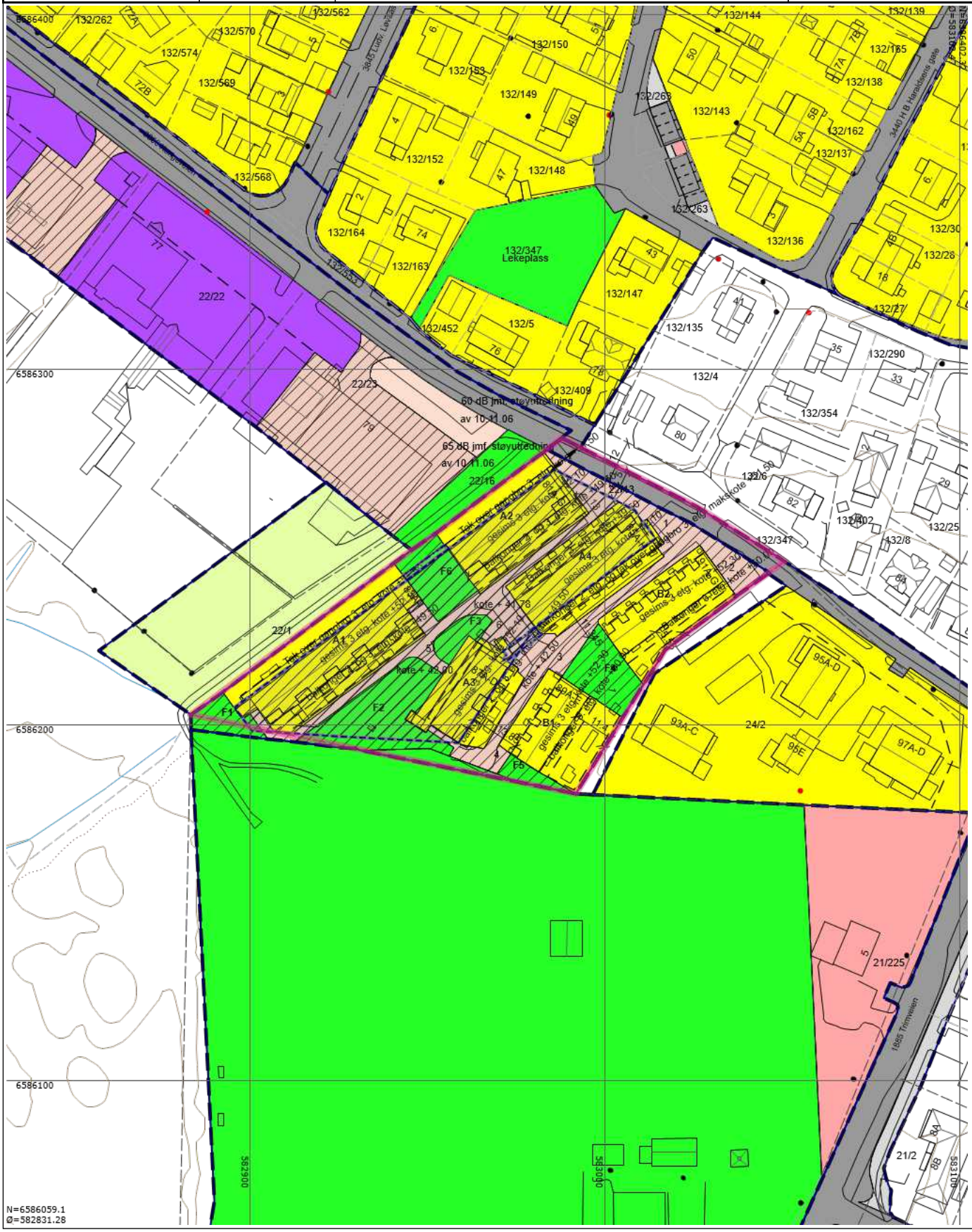
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongeveien 91B 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kongeveien 81, Gbnr. 22/13			

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde vedtatt under bakkenivå (vann/sjø)
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt over bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Gangbru
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Felles garasjeanlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Industri
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- Unyansert formål
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)
- BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)
- FRIOMRÅDE

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)
- FELLES LEKEAREAL FOR BARN
- INTERNVEI/ ADKOMST/GJESTEPARKERING INKL. PARKERING UTEOPPHOLDSAREALER
- PARKERINGSKJELLER (VERT. NIVÅ UNDER BAKKEN)
- GANGBRO (VERT. NIVÅ OVER BAKKEN)

LINJE-/PUNKTSYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- PLANENS BEGRENSNING VERT.NIVÅ 1 (UNDER BAKKEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL VERT.NIVÅ 1
- PLANENS BEGRENSNING VERT.NIVÅ 3 (OVER BAKKEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL VERT.NIVÅ 3
- REGULERT ADKOMST
- STØYSONER IHH. TIL RAPPORT

NORD

M 1:500

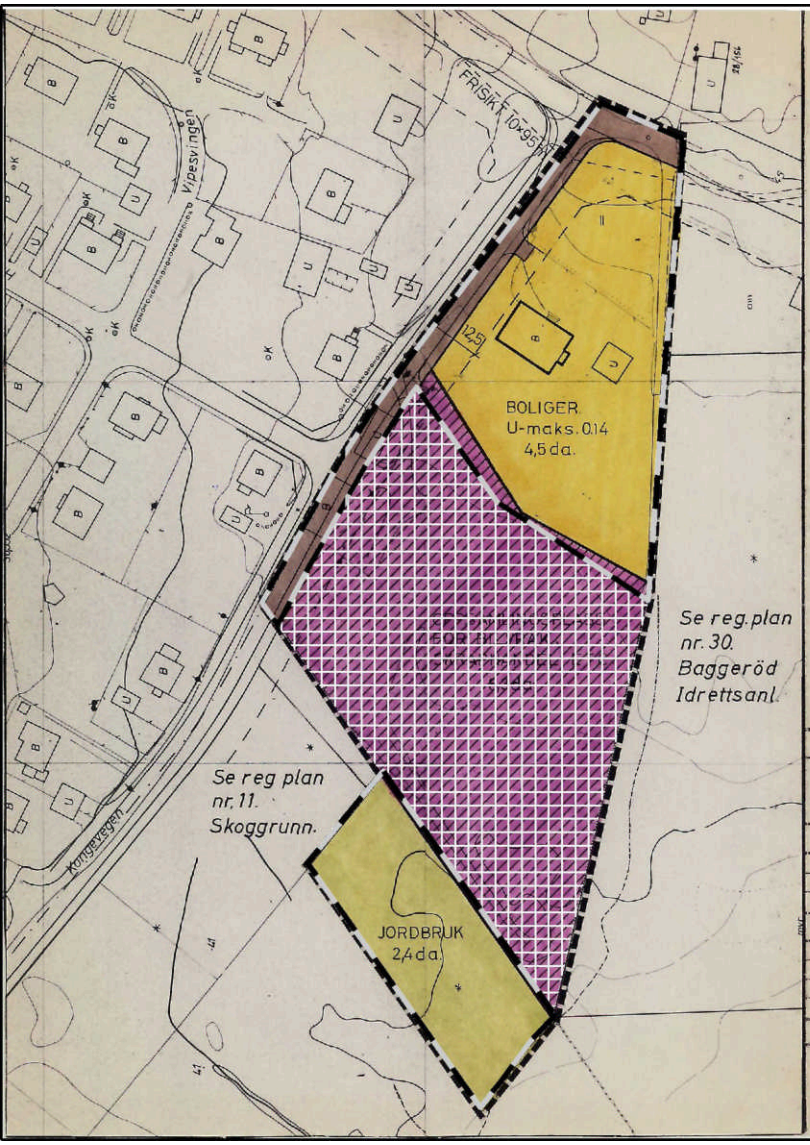
Skrivdateras i m

HORTEN KOMMUNE

ARKIV NR.
326

REGULERINGSPLAN FOR KONGEVEIEN 81, GBNR. 22/13

Plankart (planforslag, vedtatt plankart, endringer)	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av FutiArk ANS	20.10.06	AK	Utlagt til off. ettersyn i bokommet 01.12.06 - 02.01.07		
Planområdets grense og byggegrense flyttet	02.11.06	AK	JR. bygningsrådsak nr.141/06	21.11.06	
Byggegrense flyttet nkl.utover bolet - måsetting	07.11.06	AK	Vedtatt i bygningsrådet, sak nr. 019/07	31.01.07	
Støysoner stiplet ihht. rapport av 10.11.06	10.11.06	AK	Kommunestyrets vedtak, sak nr. 013/07	12.02.07	
Endring til 2. gangsbehandling / bygningsrådet	11.01.07	AK			
Endringer ihht. byggenøyder A1-A2-A3-A4	23.02.07	AK			
Digitalisering av vedtatt plan; Tbg kommune	08.10.09	HRU			
Kontroll, presentasjon ihht. MD-T-1381; Tbg kommune	10.10.09	CDY			



TEGNFORKLARING:

BL § 25 REGULERINGSFORMÅL.

1. BYGGEOMRÅDER
   - Boliger, frittligg. U-maks. 0.14
   - Boliger, frittligg. U-maks. 0.25
   - Boliger, terr./blokk 0.40
   - Forretninger, kontorer, m.v.
   - Industri, lager, verksted.
   - Offentlige bygninger
   - Almennyttig formål
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - Jordbruk, skogbruk, gartneri.
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - Kjøreveg, park-plass, havn, m.v.
   - Gangveg, fortau.
4. FRIOMRÅDER
   - Park, lekplass, idrett, sport, mv.
5. FAREOMRÅDER
   - Høyspent, skytebane, ras/flom.
6. SPESIALOMRÅDER
   - Naustområde, småbåthavn.
   - Friluftsområde
   - Kommunalteknisk anlegg
   - OPPSAMLINGSPLASS FOR BILVRAK, SKRAPHANDEL ETC.

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER.
- Felles avkjørsel/parkeringsplass
- Felles gangveg, oppholdsareal
- Felles lekeområde

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning.
- Grense for - reguleringsformål.
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert veg.
- Omriss av planlagte bygg
- Eksisterende bygg som inngår i planen
- Vann

GODKJENT AV BORRE KOMMUNESTYRE DEN 8.11.1979.
BORRE KOMMUNE
Bygningsvesenet

MÅLESTOKK 1:1000 NORDPIL
10 0m 50m

REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING~~ FOR: Kartblad: J.9,10.

39 SKOGGRUNN II

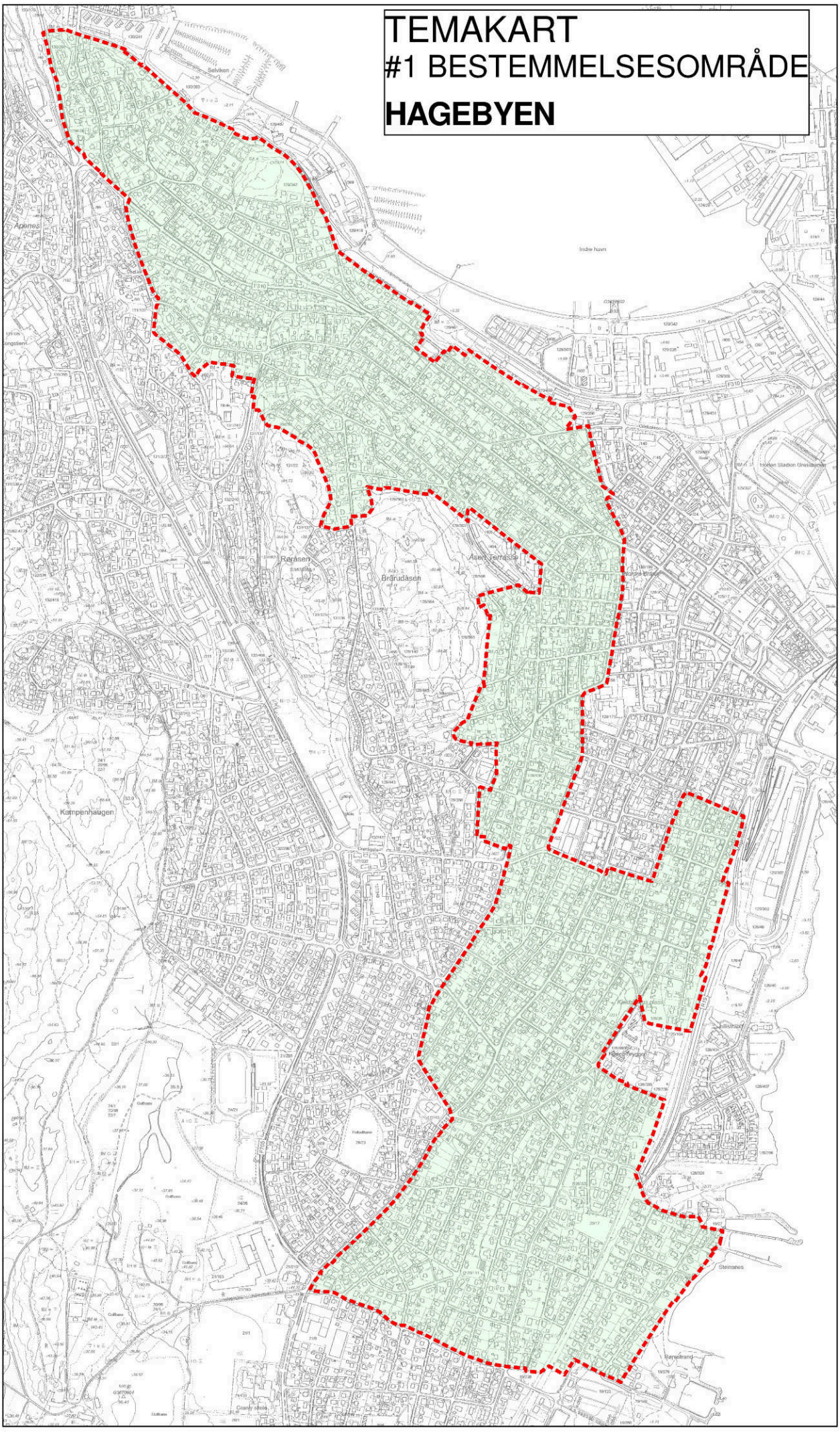
REVISJONER.	Dato	Sign.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	Dato		
Bygningsrådets vedtak			
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet	23.4 -	16.5-79	P.L.
Kommunestyrets vedtak	8.11.79.		
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold			

PLANLEGGER	Sak.nr.	Tegn.nr.	Saksbe.
BORRE REGULERINGSVESEN 20/2-1979. 3195 BORRE. TLF (033) 81951.			


BORRE
HORTEN
Ballings gate
Ludv. Lovaas gate
Vipesvingen
Trafo
EKSIST. TEKN. ANLEGG (HORTEN)
6" VANNLD.
15" KLOAKKLD.
9" SPILLVANNSLD.
u-50% maks. 2etg.
u-50% maks. 2etg.
PARKBELTE
BYGGEOMRÅDE
FELLES TRANSPORTAREAL
BYGGEOMRÅDE
FELLES TRANSPORT- OG LAGERAREAL
KOMMUNEGRENSE
Appr reg plan for Søndre Baggerød
Horten av 20 januar 1969
ALT. LEDNING FOR OVERPUMPING TIL EGET SYSTEM
Areal: 215 x 40m = 8600 m²
(40 : 7m) / 2 = 140 »
ca. 8740 m²
TEGN-OG FARGEDIAGRAM
Byggeområde for industri. (bygn.l. 25 nr.1)
Trafikkområde. (bygn.l. 25 nr.3)
Fellesareal. (bygn.l. 26 nr.1 F)
Parkbelte. (bygn.l. 53)
Friområde (bygn.l. 25 nr.4)
Byggelinje.
Reguleringsgrense.
alt. 2
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR:
11 SKOGGRUNN
I BORRE
Gnr 22 bnr 16
TIL PLANEN ER UTARBEIDET REGULERINGSBESTEMMELSER.
N
V
Ø
S
MÅL 1: 1000
0
50
100m
BYGNINGS OG REGULERINGSSJEFEN I BORRE 30 JULI 1974.

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



HORTEN KOMMUNE

Virksomhet plan og utbyggingstjenester
INTERNT NOTAT

Vår dato 28.02.2007 Vår referanse 05/4114-59 / GBNR-22/13

Vår saksbehandler:
Hans Ivar Nesse, tlf 330 85 086

KONGEVEIEN 81, 22/13 - OMREGULERING TIL BOLIGFORMÅL - bestemmelser i tråd med kommunestyrets vedtak

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

Dato: 20.10.06
Revidert: 12.02.2007

§1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1: 500, datert 23.02.2007.

§2 PLANENS FORMÅL

2.1 Planområdet er regulert til følgende formål (PBL. § 25):
Byggeområder med tilhørende anlegg, felt A1, A2, A3, A4, B1 og B2.
Felles lekeplasser F1, 2, 3, 4, 5, 6 - for fremtidige parseller og seksjoner av gnr/bnr 22/13.
Fellesområder, internvei/adkomst/gjesteparkering/midlertidig parkering/uteoppholdsarealer på området - for fremtidige parseller og seksjoner av gnr/bnr 22/13
Friområde mot sydvest.

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grunnforhold
Tiltaksplan for grunnundersøkelser skal godkjennes før rammesøknad sendes.

3.2 Støy
Veitrafikkstøy må ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldene retningslinjene for skadelig trafikkstøy ihht. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Rom med støyfølsom bruk, uteoppholdsarealer og lekeplasser skal ikke vende ut mot fasade med trafikkstøy mer enn 55dB.

3.2.1 Støy og lys fra Borrebanen
Leiligheter større enn toroms skal planlegges med minimum 1 soverom på den stille siden. Der det ikke lar seg gjennomføre skal berørte soverom skjermes med fysiske tiltak mot sjenerende lys.

3.3 Radon

Før søknad om igangsettelse kan gis skal det dokumenteres nødvendige forebyggende tiltak mot radon.

3.4 Kulturminner
Dersom det viser seg at tiltaket innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende på stedet.

3.5 Plankrav
Utomhusplan skal være godkjent før byggetillatelse gis og skal angi følgende:
- Terrengmessig behandling med høydeangivelse av uteoppholdsarealer, grøntanlegg, lekeplasser og gjesteparkeringsplasser langs Kongeveien og midlertidig parkeringsplasser på området.
- Manøvreringsareal og adkomster
- Beplantning i planområdet. Området skal beplantes med stedsegen beplantning.
- Beplantningen skal inbefatte trær også oppå parkeringsdekket.
- Skjermingssone for private utearealer på terreng, mot tursti, naboer og Borrebanen
- Forstøtningsmurer, trapper i terreng, gjerder etc. skal være angitt med høyde.
- Plassering av avfallscontainere for tømming av Vesar.

3.6 Bebyggelsens materialbruk
Ved rammesøknad skal det foreligge fasadeoppriss og perspektivskisser eller tilsvarende som viser planlagte bygg (høyde, volum og takform) i forhold til omgivelser og nabobebyggelse.

3.7 Byggegrenser
Byggegrenser er vist på plankart. Balkonger med konstruksjon og boder plasseres innenfor byggegrense.

3.8 Rekkefølgebestemmelser
Før brukstillatelse gis for boliger skal felles parkeringskjeller, fellesarealer og lekearealer være opparbeidet. Støytiltak gjennomføres senest samtidig med utbyggingen.

3.8 Klima og energi
Alle rom med oppvarmingsbehov skal ha vannbåren varme. Det aksepteres elektriske varmekabler på våtrom.

§4 BYGGEOMRÅDE

4.1 Områder for boliger med tilhørende anlegg felt A1, A2, A3, A4, B1 og B2

4.1.1 Tillatt bebygd areal innenfor planområdet ; % BYA = 42,5. Arealet skal være inkludert altanganger, balkonger trapper, heiser, boder samt parkering på terreng.

4.1.2 Tillatt byggehøyde for felt **B1 og B2, gesims kote + 52,30.**

4.1.3 Tillatt byggehøyde for felt **A1, A2, A3 og A4, gesims 3 etg. kote + 52,10.**

4.1.4 Uteoppholdsarealer
Det skal avsettes 15m2 pr. leilighet totalt til felles uteoppholdsareal/ lekeplasser.

4.1.5 Hele planområdet skal være bilfritt

§5 FELLES LEKEPLASSER

Felles lekeplasser skal ha følgende plassering og størrelse
F1. Nærlekeplass plassert i planområdets sydvestre hjørne, for enden av felt A1 areal ca. 145m2.
F2. Kvartalslekeplass plassert langs sydvendt tursti mellom bygg A1/A3. areal ca. 500m2
F3. Nærlekeplass plassert nord for kvartalslekeplass midt på planområdet, areal ca. 100m2
F4. Nærlekeplass plassert mellom B1 og B2 mot nabogrense til gnr/bnr 24/2, areal ca. 200m2
F5. Nærlekeplass plassert syd for felt B1 mot tursti ca. 90m2
F6. Nærlekeplass plassert mellom A1 og A2 ca. 200m2

Alle boliger skal ha en lekeplass innen en gangavstand på 50 meter.
Nærlekeplassene skal opparbeides med sandkasse, benk og noe fast dekke og legge til rette for variert lek. Kvartalslekeplass skal i tillegg ha lekeaparater.
F4 skal i tillegg opparbeides med trær.

§6 FELLESOMRÅDER, INTERNVEI/ADKOMST/GJESTEPARKERING/MIDLERTIDIG PARKERING PÅ OMRÅDET

1 - Område avsatt til gjesteparkering
2 - Område avsatt til gjesteparkering
3 - Område avsatt til midlertidig parkering på området
4 - Område avsatt til midlertidig parkering på området
5 - Område avsatt til midlertidig parkering på området

§7 FELLES PARKERING

7.1 All parkering skal foregå i parkeringskjeller. Plass til gjesteparkering avsettes mot Kongeveien i tillegg til noen midlertidige biloppstillingsplasser inne på planområdet.

7.2 Parkeringskrav

7.2.1 Det skal avsettes areal for parkering ihht. følgende fordeling:
1,25 plass pr. leilighet 4 roms og større
1,00 plass pr. leilighet 3 roms
0,75 plass pr. leilighet 2 roms og mindre

7.2.2 Sykkelparkering
Det skal settes av plass til sykkelparkering i parkeringskjeller ihht. følgende fordeling:
4 sykler pr. leilighet 4 roms og større
2 sykler pr. leilighet 3 roms
1 sykkel pr. leilighet 2 roms

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN 39 SKOGGRUNN II, BORRE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Område for oppsamlingsplass for bilvrak, skraphandel etc.

a) I området kan det oppføres lager eller industribygg i inntil 2 etasjer. På tomta kan det for øvrig mottas, lagres og presses bilvrak etc.

b) Den tillatte utnyttelsesgrad er 0,25.

c) I området tillates ikke oppført boligbygg.

d) Området skal inngjerdes og forsynes med stor, låsbar port. Minimum inngjerding er 2 m høyt flettverksgjerde.

e) Området skal skjermes mot innsyn ved hjelp av et beplantet belte (eviggrønne planter), eventuelt kan tett gjerde benyttes. Det kan gjøres unntak for grensen mot jordbruksområdet.

f) For områdets drift som biloppsamlingsplass for øvrig gjelder regler og betingelser fastsatt av fylkesmannen.

§ 3

Område for boligbebyggelse

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøyde godkjennes av bygningsrådet.

b} For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4

Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Planen viser frisiktslinjer i vegkryss.
I frisiktssonen skal det i ethvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebanen.
Terrenget skal om nødvendig planeres/senkes for å få denne sikt.

§ 4

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borre kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 26.3.1980

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INDUSTRIOMRÅDET "11 SKOGGRUNN" I BORRE

§ 1.

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b) I det viste byggeområde skal bebyggelsen etableres innenfor de viste byggelinjer. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 2.

a) Industribebyggelsen skal være av brannfast materiale. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer over høyeste markplan der hvor bebyggelsen etableres. Mønehøyden må ikke overskride 9,0 m målt fra høyeste markplan.

b) Industribebyggelsens grunnflate skal ikke være større enn 50% av tomtens nettoareal.

§ 3.

a) Bygningsrådet kan påby gjerde mot regulert gate, og at gjerder oppsettes etter en felles plan for flere eiendommer. Det påhviler hver tomteeier (fester) å vedlikeholde forhagen mellom regulert gjerdelinje og opparbeidet veikant.

b) Ingen tomt må boplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken.

c) Der det er vist, i planen, som felles lagerareal, kan oppsettes gjerde inntil 2,20m høyde. Gjerdets konstruksjon -og material valg skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Parkbelter og forhager skal opparbeides og vedlikeholdes av eier/fester til de respektive tomter.

§ 6.

a) Innenfor det viste byggeområdet, skal industri -og lagerbebyggelse ha oppstillingsplass for en bil pr. arbeidstaker, dette på egen tomt eller fellesaealer. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare -og lastebiler, og plass for sykkelparkering.

§ 7.

a) Stolpefeste for lavspentledninger og telefonlinjer kan oppsettes der det viser seg nødvendig, fortrinnsvis i tomtedele.

b) Ved opparbeidelse av veier (gater) skal Borre kommune, Statensvegvesen og privat byggherre ha rett til å anlegge skjærings- og fyllingsskråninger inne på tomtene.

§ 8.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at husgrupper får en harmonisk utforming.

b) Farger på bygninger eller gjerder kan forlanges forandret hvis bygningsrådet finner dem skjemmende.

§ 9.

Innenfor det viste byggeområde, kan bygningsrådet forby virksomhet som ved støy, lukt, røyk eller ved sin art vil være til ulempe for strøket.

§ 10.

Når særlige grunner taler for det, kan mindre forandringer i planen og reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 11.

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Borre, den 30. juli 1974.

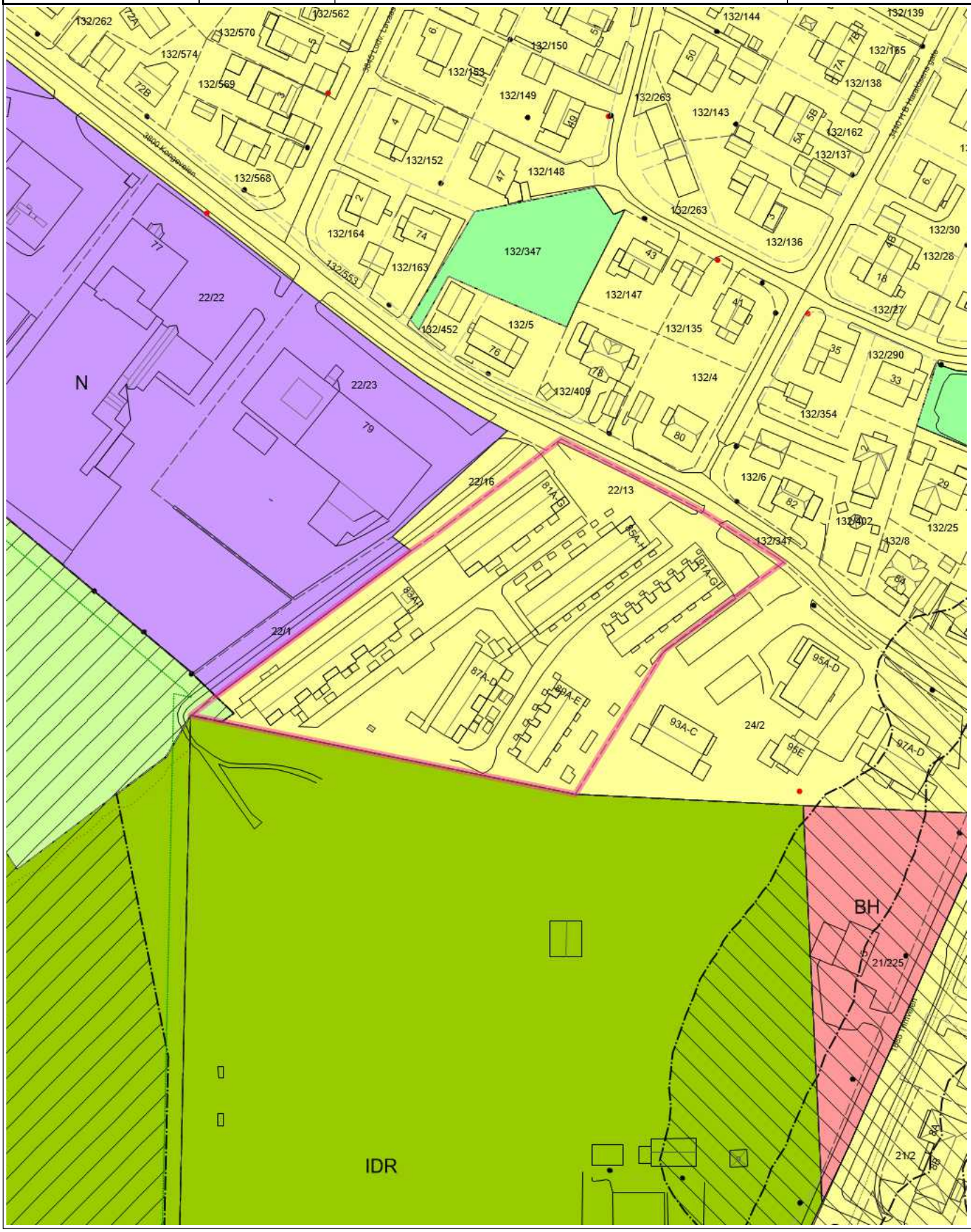
Bygnings -og reguleringssjefen.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongeveien 91B 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

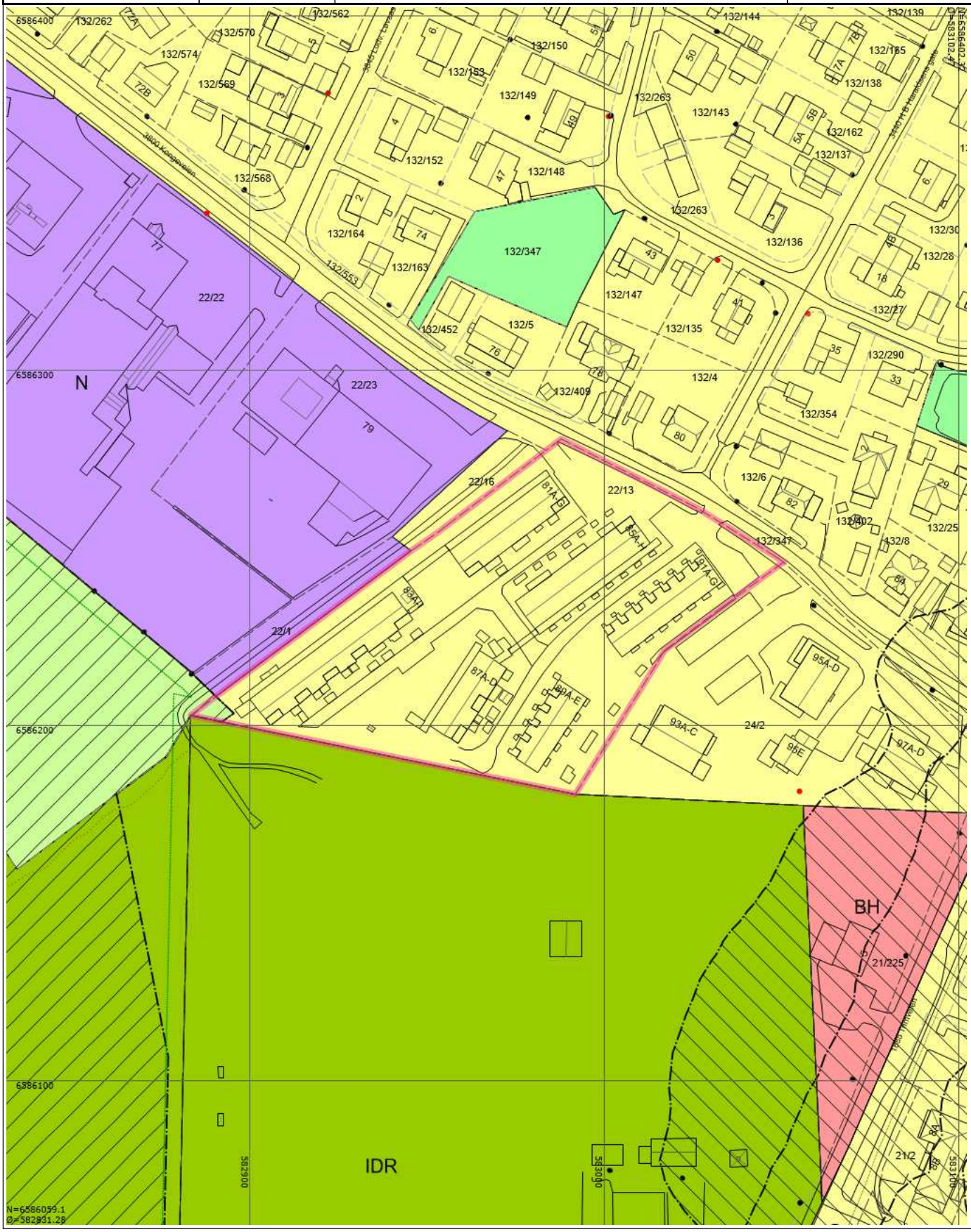
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongeveien 91B 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

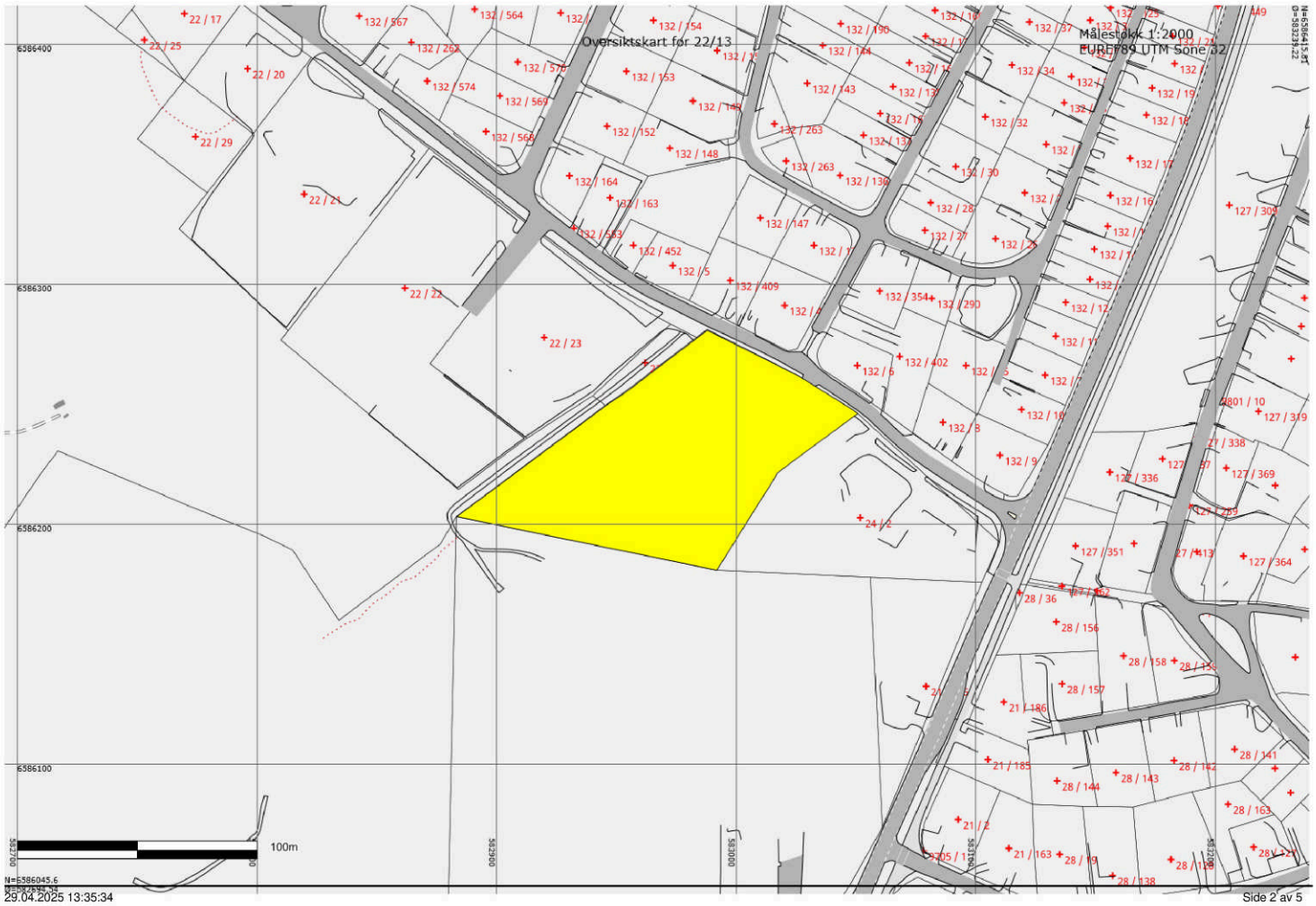
Horten kommune

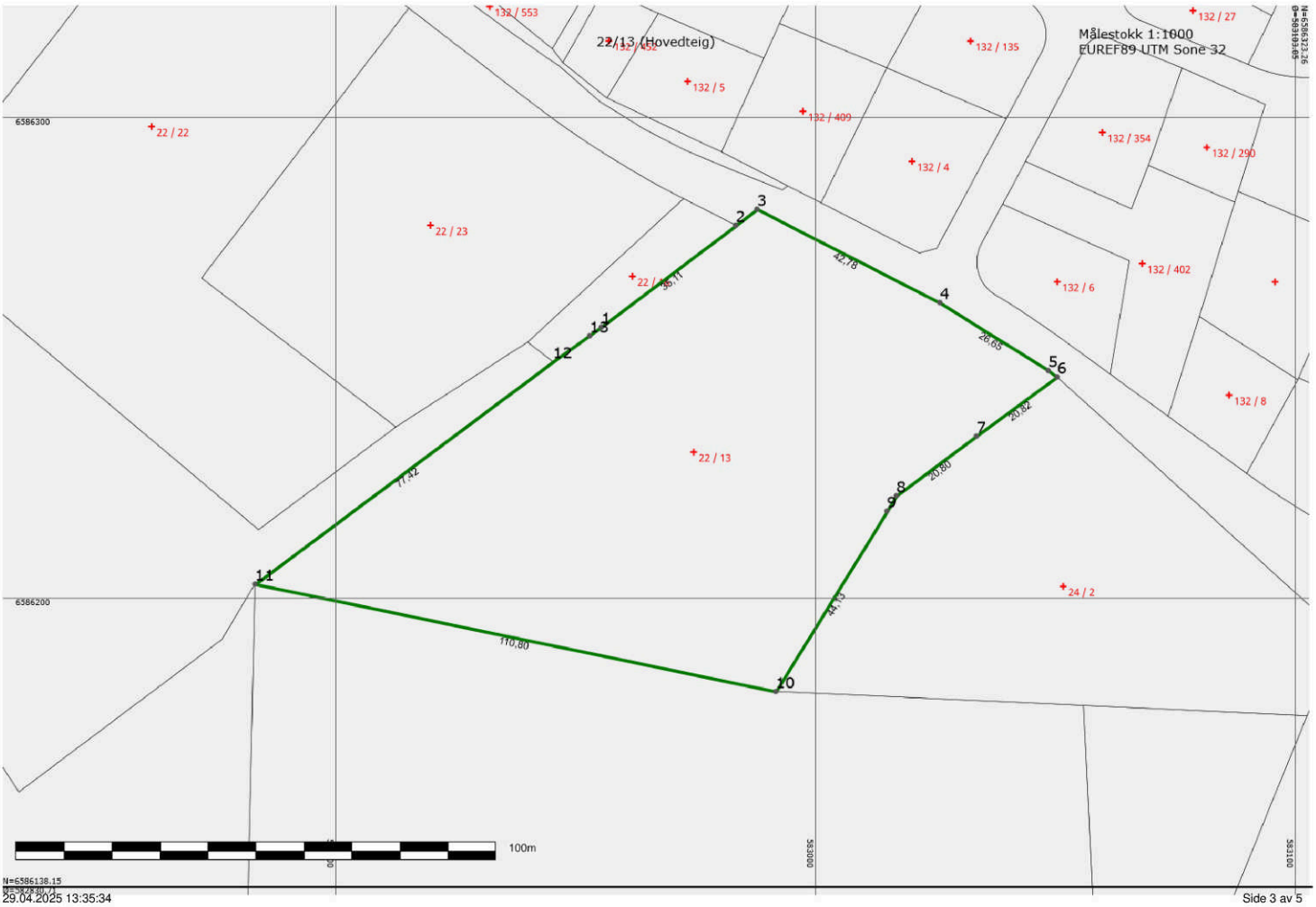
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**22**	**13**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 22/13
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
6586400
6586300
6586200
6586100
100m
N=6586045.6
29.04.2025 13:35:34


22/13 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
132 / 553
132 / 27
132 / 135
132 / 5
132 / 409
132 / 354
132 / 290
132 / 4
22 / 22
22 / 23
132 / 402
132 / 6
132 / 8
22 / 13
24 / 2
6586300
6586200
42,78
26,65
20,82
20,80
43,13
110,80
77,42
100m

Areal og koordinater

Areal: 8151,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6586230,31 Øst: 582974,76

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6586256,35	582955,48	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			35,11	Ikke hjelpelinje		13	
2	6586277,53	582983,48	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,56	Ikke hjelpelinje		13	
3	6586280,88	582987,92	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			42,78	Ikke hjelpelinje		13	
4	6586261,46	583026,04	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,65	Ikke hjelpelinje		13	
5	6586247,32	583048,63	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			2,27	Ikke hjelpelinje		13	
6	6586245,98	583050,46	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,82	Ikke hjelpelinje		13	
7	6586233,69	583033,66	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,80	Ikke hjelpelinje		13	
8	6586221,27	583016,98	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,76	Ikke hjelpelinje		13	
9	6586218,06	583015,02	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			44,13	Ikke hjelpelinje		13	
10	6586180,53	582991,81	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			110,80	Ikke hjelpelinje		13	
11	6586202,90	582883,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			77,42	Ikke hjelpelinje		13	
12	6586249,16	582945,37	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,40	Ikke hjelpelinje		13	
13	6586254,56	582953,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,01	Ikke hjelpelinje		13	

HORTEN
KOMMUNE

Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 30.04.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	22	Bruksnr.	13	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Kongeveien 91B						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	6 534m^3	13.11.2024

	Offentlig	Privat
Vei		X

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?		

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.04.2025
Restanse:	kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	5 519,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyrer for 7 bruksenheter. Abonnementsgebyr vann og avløp ligger på avtalen for Kongeveien 81 og 83.

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Vår dato	Vår referanse
14.10.2009	GBNR-22/13/08/1210-32 09/36949/GBNR-22/13
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler
Thomas Grosberghaugen
tlf: 330 85 119, e-postadresse: thomas.grosberghaugen@horten.kommune.no

FuthArk Arkitekter - Austlid & Gulden AS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Ferdigattest

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av pbl § 99 gis ferdigattest.

Vedtak i sak: D-027/08, D-037/08, D-038/08, D-039/08, D-242/08

Bygningsnummer: 21811327, 21811343, 21811378, 21811351.

Med vennlig hilsen

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

Kopi til:
FuthArk Arkitekter - Austlid & Gulden AS

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 08/25491 / 08/1210-27
Arkiv: GBNR-22/13
Deres ref.:

Dato: 18.07.2008

FuthArk Arkitekter - Austlid & Gulden AS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Kongeveien 81, 22/13 - Boliger og parkeringshus - parkeringskjeller - midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse			
Saksnr 08/1210		JournalpostID 08/25491	
Eiendom/byggested Kongeveien 81			
Bygningsnummer			
Gnr 22	Bnr 13	Festenr	Seksjonsnr
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art			
Tillatelsen omfatter Parkeringskjeller			
Vedtak fattet av Plan og byggesak	Vedtak dato	Saksnr 027/08 og 037/08	
Merknader Heis er ikke satt i drift pga ferieavvikling hos heiskontrollen. Dette forutsettes satt i drift så snart som mulig. Ferdigstillelse av fellesarealer foregår fortløpende.			
Vilkår			
	Gjenstående arbeider skal være ferdig innen 01.12.2008		

Med hilsen

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler
(sign.)

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 08/25490 / 08/1210-26
Arkiv: GBNR-22/13
Deres ref.:

Dato: 18.07.2008

FuthArk Arkitekter - Austlid & Gulden AS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Kongeveien 81, 22/13 - Bygg A2 og A4, - Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse			
Saksnr 08/1210		JournalpostID 08/25490	
Eiendom/byggested Kongeveien 81			
Bygningsnummer			
Gnr 22	Bnr 13	Festenr	Seksjonsnr
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art			
Tillatelsen omfatter Bygg A2 og A4, alle leiligheter i 2. og 3. etasje.			
Vedtak fattet av Plan og byggesak	Vedtak dato	Saksnr 037/08 og 027/08	
Merknader			
Vilkår			
	Gjenstående arbeider skal være ferdig innen 01.12.2008		

Med hilsen

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler
(Sign.)

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Vår dato	Vår referanse
04.07.2008	GBNR-22/13/08/1210-23 08/24467/GBNR-22/13

Vår saksbehandler
Thomas Grosberghaugen
tlf: 330 85 119, e-postadresse: thomas.grosberghaugen@horten.kommune.no

Deres dato	Deres referanse
27.06.2008	

FuthArk Arkitekter - Austlid & Gulden AS post@futhark-arkitekter.no
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Kongeveien 81, 22/13 - Bygg A1 og A3, leiligheter i 2. og 3. etasje - Midlertidig brukstillatelse

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 27.06.2008 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Nødvendig dokumentasjon for midlertidig brukstillatelse foreligger. I medhold av pbl § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 01.09.2008.

Ferdigattest gis når ansvarlig kontrollerende har bekreftet at manglene er brakt i orden.

Vedtak i sak:039/08

Med vennlig hilsen

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler
(Sign.)

Kopi til:
FuthArk Arkitekter - Austlid & Gulden AS

Horten kommune ArkivsakID: 08/1210 - Journalpost: 08/24467 - Journaldato: 04.07.2008

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Vår dato	Vår referanse
10.06.2008	GBNR-22/13/08/1210-17 08/21437/GBNR-22/13
Deres dato	Deres referanse
26.05.2008	

Vår saksbehandler
Trude Stenberg
tlf: 330 85 000, e-postadresse: trude.stenberg@horten.kommune.no

FuthArk Arkitekter - Austlid & Gulden AS
Postboks 8805 Youngstorget

0028 OSLO

Kongeveien 81, 22/13 - Boliger og parkeringshus - Midlertidig brukstillatelse

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 26.05.2008 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Nødvendig dokumentasjon for midlertidig brukstillatelse foreligger. I medhold av pbl § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse gjelder kun deler av tiltaket; Bygg B1 og Bygg B2.

Gjenstående del av tiltaket: Bygg A1 -2 -3 -4, parkeringskjeller og utomhus er planlagt ferdig juli 2008.

Ferdigattest gis når ansvarlig kontrollerende har bekreftet at hele tiltaket er ferdigstilt.

Vedtak i sak: Delegasjonsvedtak – 182/07

Bygningsnummer: 21811351 og 21811378

Med vennlig hilsen

Trude Stenberg
byggesaksbehandler

Kopi:
Anne-Mari Edvardsen - KTP

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 08/25491 / 08/1210-27
Arkiv: GBNR-22/13
Deres ref.:

Dato: 18.07.2008

FuthArk Arkitekter - Austlid & Gulden AS
Postboks 8805 Youngstorget
0028 OSLO

Kongeveien 81, 22/13 - Boliger og parkeringshus - parkeringskjeller - midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse			
Saksnr 08/1210		JournalpostID 08/25491	
Eiendom/byggested Kongeveien 81			
Bygningsnummer			
Gnr 22	Bnr 13	Festenr	Seksjonsnr
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art			
Tillatelsen omfatter Parkeringskjeller			
Vedtak fattet av Plan og byggesak	Vedtak dato	Saksnr 027/08 og 037/08	
Merknader Heis er ikke satt i drift pga ferieavvikling hos heiskontrollen. Dette forutsettes satt i drift så snart som mulig. Ferdigstillelse av fellesarealer foregår fortløpende.			
Vilkår			
	Gjenstående arbeider skal være ferdig innen 01.12.2008		

Med hilsen

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler
(sign.)

HORTEN
KOMMUNE

Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 30.04.2025

Kommunale gebyr

Gårdsnr.	22	Bruksnr.	13	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Kongeveien 91B						

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	5 519,-

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

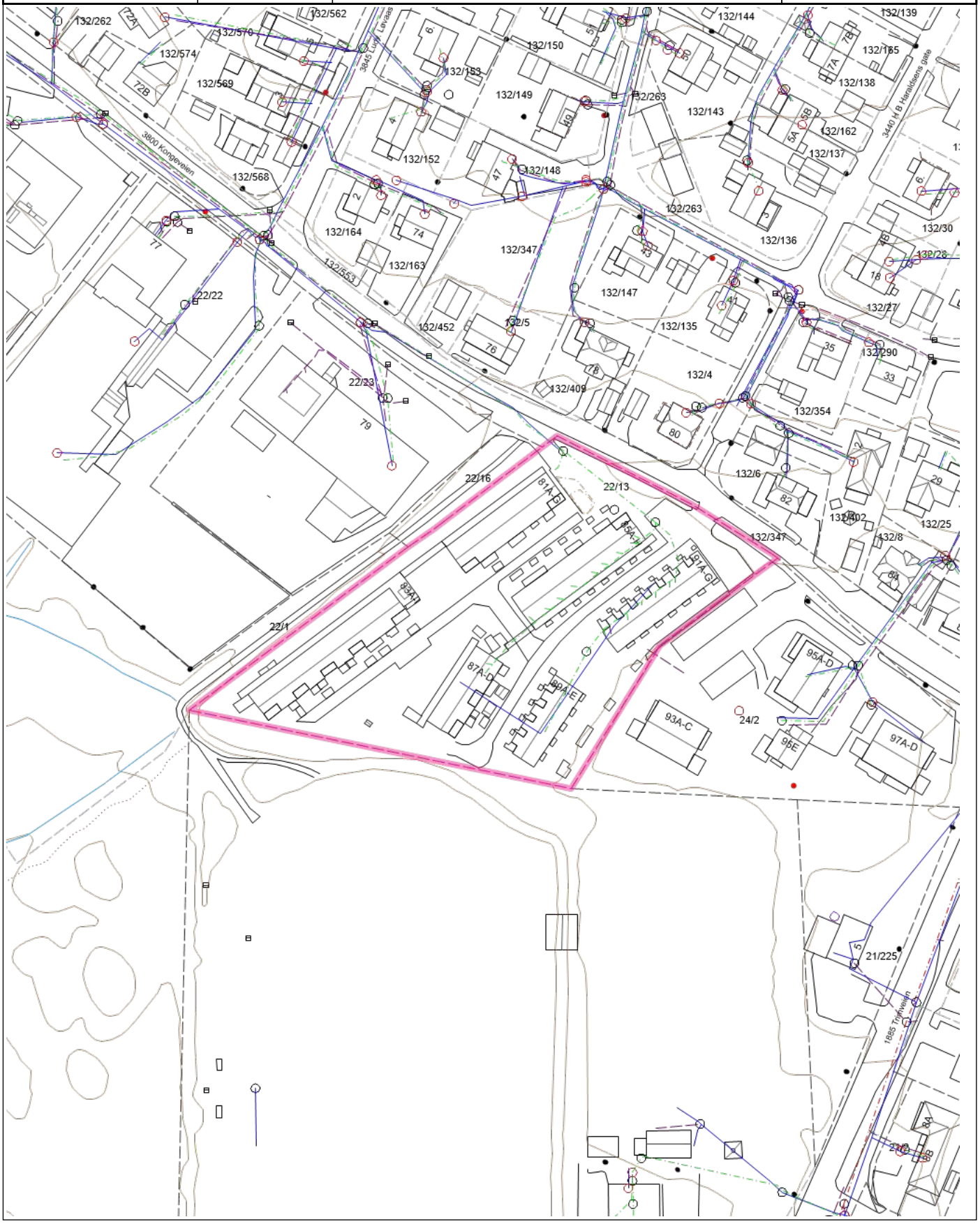
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongeveien 91B 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Tank
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sluk
- Avløp_felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

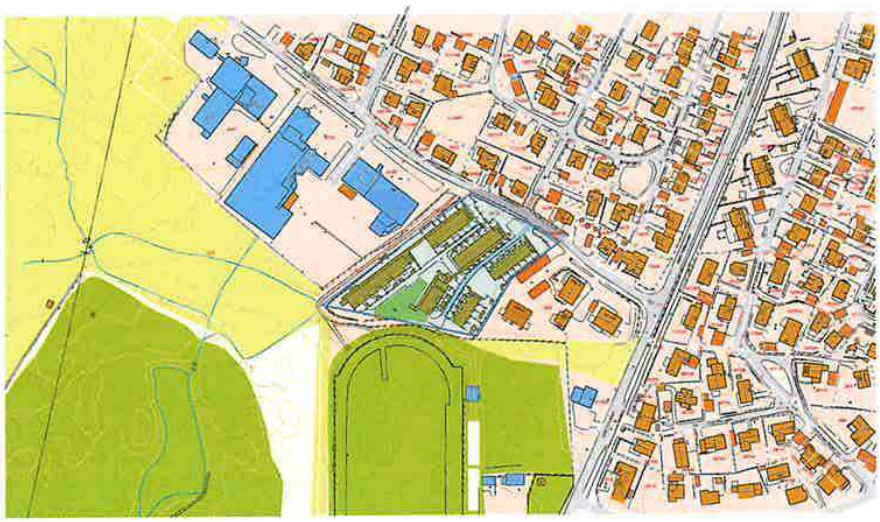
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/22/13/0/0
Naboliste

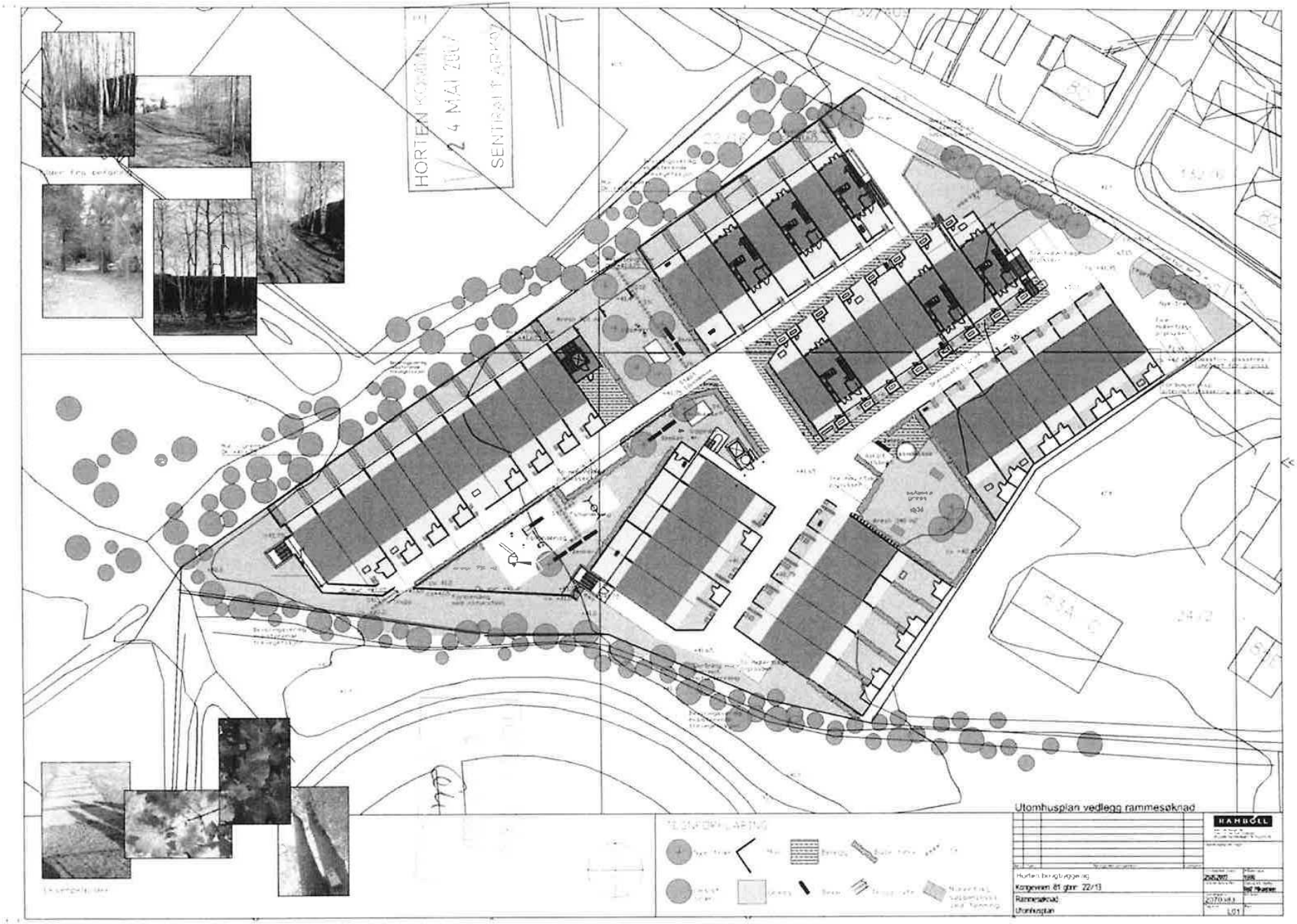
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: HOLTET
- Beregnet areal : 8151.3
- Oppgitt areal: 8151.3
- Arealkilde: 0-Ikke oppgitt
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 21811327
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 21811343
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 21811351
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 21811378
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 301375290
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 301375513
    - Eiendommer



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i


HORTEN KOMMUNE
24 MAI 2017
SENTRALARKIV
Utomhusplan vedlegg rammesøknad
HAMBØLL
Horten Borgbyggeselskap
Kongeveien 81 gbnr. 72/13
Rammesøknad
Utomhusplan
L01

E-23

HORTEN KOMMUNE
07 MAI 2007
SENTRALT ARKIV



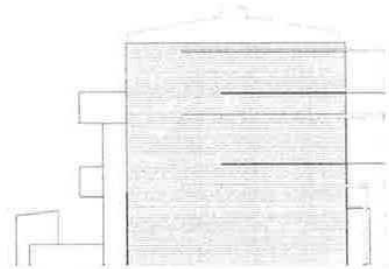
BYGG A3: FASADE NORD



BYGG A3: FASADE SYD



BYGG A3: FASADE VEST



BYGG A3: FASADE ØST

Tiltakshaver: Kongeveien syd AS — 22/13

Prosjekt: Kongeveien 81 — 00-276

ARK: FuthArk ANS

RIB: Olaussen rådgivende ingeniørkontor AS

RIE: PEC Nilsen Elektro AS

RIV: Norconsult AS

RIBR: Bjørn Gregersen AS

RIG: Ketil Asplin

Status: ☐ PRELIMINARY ☒ APPLICATION ☐ LAYOUT ☐ TENDER ☐ PRODUCTION ☐ AS BUILT

A3

Tittel: **Fasader**

Målestokk: 1:200 | Dato: 27.04.07 | Tegnet: JE | Kontr: KA | Sign:

Dato endret: 00.00.07 | Tegning nr: A 304 | Rev: 00

E-32

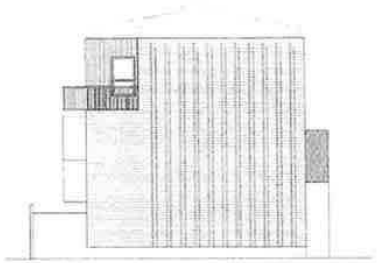
HORTEN KOMMUNE
07 MAI 2007
SENTRALT ARKIV



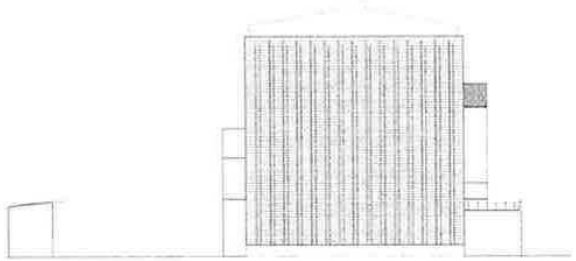
BYGG B2: FASADE NORD



BYGG B2: FASADE SYD



BYGG B2 FASADE VEST



BYGG B2: FASADE ØST

Tiltakshaver	Kongeveien syd AS		22/13
Prosjekt	Kongeveien 81		00-276

FuthArk ANS

Olaussen Rådgivende Ingeniørkontor AS

PEC Nilsen Elektro AS

Norconsult AS

Bjørn Gregersen AS

Ketil Asplin

Status: ☐ PRELIMINARY ☒ APPLICATION ☐ LAYOUT ☐ TENDER ☐ PRODUCTION ☐ AS BUILT

B2

Tittel: **Fasader**

Målestokk 1:200	Dato 27.04.07	Tegnet JE	Kontr. KA	Sign.
Sammt	Dato endr. rev. 00.00.07	Tegn.nr **A 307**		rev. 00

E-29

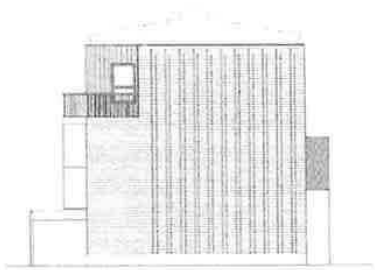
HORTEN KOMMUNE
07 MAI 2007
SENTRALT ARKIV



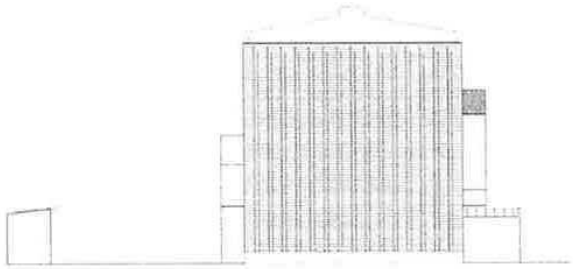
BYGG B1 FASADE NORD



BYGG B1: FASADE SYD



BYGG B1: FASADE VEST



BYGG B1: FASADE ØST

Tiltakshaver: Kongeveien syd AS — Gnr: 22/13

Prosjekt: Kongeveien 81 — Bnr: 00-276

FuthArk ANS

Dalmann rådgivende ingeniørkontor AS

PEC Nilsen Elektro AS

Norconsult AS

Bjørn Gregersen AS

Ketil Asplin

Status: PRELIMINARY / APPLICATION / LAYOUT / TENDER / PRODUCTION / AS BUILT

B1

Fasader

Målestokk: 1:200 | Dato: 27.04.07 | Tegnet: JE | Kontr: KA | Sign:

Dato endr. rev: 00.00.07

Tegning nr: A 306

Rev: 00

E-17

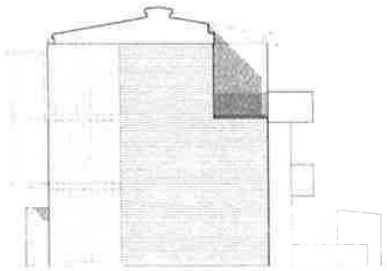
HORTEN KOMMUNE
07 MAI 2007
SENTRALT ARKIV



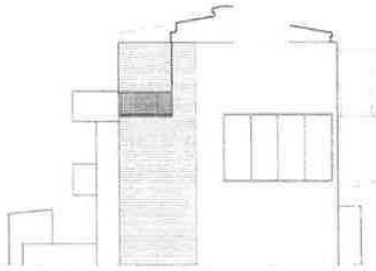
BYGG A1: FASADE NORD



BYGG A1: FASADE SYD



BYGG A1: FASADE VEST



BYGG A1: FASADE ØST

Tiltakshaver	Kongeveien syd AS	GBNr	22/13
Prosjekt	Kongeveien 81	Prosj.nr	00-276

ARK: FuthArk ANS

RIB: Claussen rådgivende ingeniørkontor AS

RIV: PEC Nilsen Elektro AS

RIBR: Norconsult AS

RIE: Bjørn Gregersen AS

ARK: Kristil Asplin

Status:
- ☐ PRELIMINARY
- ☑ APLICATION
- ☐ LAYOUT
- ☐ TENDER
- ☐ PRODUCTION
- ☐ AS BUILT

A1

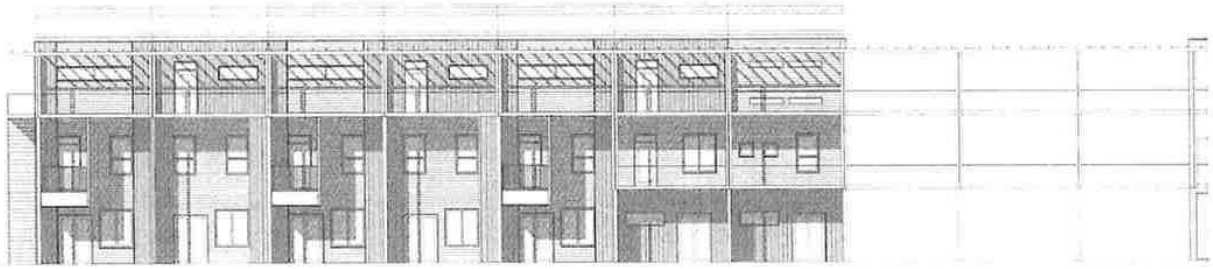
Tittel: **Fasader**

Målestokk	Dato	Tegnet	Kontr.	Sign.
1:200	27.04.07	JE	KA	

Sosinr.	Dato endr. rev.	Tegning nr.	Rev.
	00.00.07	A 302	00

E-20

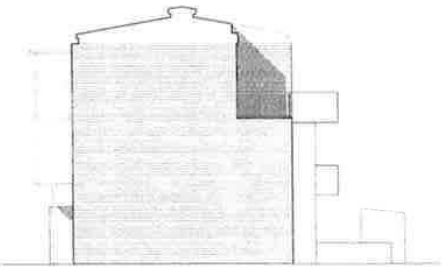
HORTEN KOMMUNE
07 MAI 2007
SENTRALT ARKIV



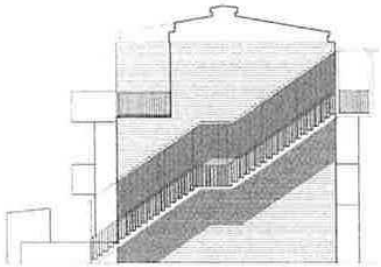
BYGG A2: FASADE NORD



BYGG A2: FASADE SYD



BYGG A2: FASADE VEST



BYGG A2: FASADE ØST

Tiltakshaver	Kongeveien syd AS
Prosjekt	Kongeveien 81
	22/13
	00-276

FuthArk ANS
Olaussen rådgivende ingeniørkontor AS
PEC Nilsen Elektro AS
Norconsult AS
Bjørn Gregersen AS
Ketil Asplin

Status: PRELIMINARY / APLICATION / LAYOUT / TENDER / PRODUCTION / AS BUILT

A2

Fasader

1:200	27.04.07	JE	KA	
	00.00.07	A 303		00

E-26

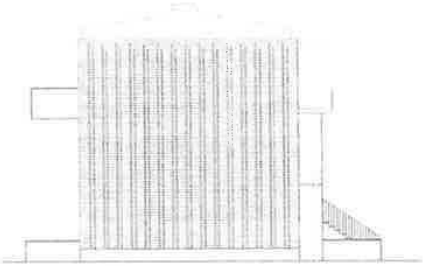
HORTEN KOMMUNE
07 MAI 2007
SENTRALT ARKIV



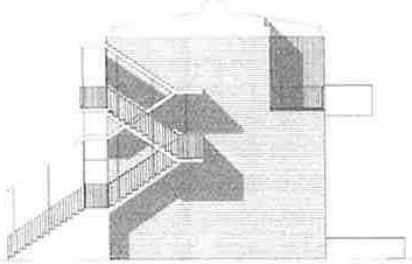
BYGG A4: FASADE NORD



BYGG A4: FASADE SYD



BYGG A4: FASADE VEST



BYGG A4: FASADE ØST

Tiltakshaver	Kongeveien syd AS	Gnr	22/13
Prosjekt	Kongeveien 81	Prosj.nr	00-276

Ark: FuthArk ANS
Ansvarlig: Christian Futh
Tlf: 33 35 20 xx Fax: 33 35 20 xx
E-post: post@futhark.no

Rib: Clausen rådgivende ingeniørkontor AS
Ansvarlig: Ole Clausen
Tlf: 33 xx xx xx Fax: 33 xx xx xx
E-post: ole@clausen.no

Elektro: PEC Nilsen Elektro AS
Ansvarlig: Per Nilsen
Tlf: 33 xx xx xx Fax: 33 xx xx xx
E-post: per@pecnilsen.no

Rådgiver: Norconsult AS
Ansvarlig: Ketil Asplin
Tlf: 33 xx xx xx Fax: 33 xx xx xx
E-post: ketil.asplin@norconsult.no

Rådgiver: Bjørn Gregersen AS
Ansvarlig: Bjørn Gregersen
Tlf: 33 xx xx xx Fax: 33 xx xx xx
E-post: bjorn@bjorngregersen.no

Status: ☐ PRELIMINARY ☑ APPLICATION ☐ LAYOUT ☐ TENDER ☐ PRODUCTION ☐ AS BUILT

A4

Tittel: **Fasader**

Målestokk	1:200	Dato	27.04.07	Tegnet	JE
Sjekket		Dato revidert	00.00.07	Tegning nr.	A 305
				Kontr.	KA
				Rev.	00

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kongeveien 81A (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 3175895/21367694
Bestilling: C3 2023-05-12 (7) 61

Dato
12.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3187	28	11.7.1980	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	22	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
11 JUL 80 03187
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

Horten sorenskriverkontor,
3190 Horten.

ad sammenføyning av gnr. og bnr.

Undertegnede Signe Lindhjem som er eier av følgende eiendommer:

1 Holtet gnr. 22 bnr. 13
2 Skovholt I gnr. 22 bnr.24
3 Skovholt 2, gnr.24 bnr.3 og
4 Skovholt 4, gnr.24 bnr.22 alle i Borre kommune

begjærer herved nevnte eiendommer sammenføyet og slik at den blir gitt betegnelsen Holtet gnr.22 bnr.13.

Borre den 09.07.1980.

Signe Lindhjem

BØRRE KOMMUNE
Teknisk etat
Telefon (033) *81 951
Postadresse 3195 Borre

Lensmannen i Borre
her.

Det attesteres herved at:

"Holtet"	gnr. 22, bnr. 13,
"Skovholt 1"	gnr. 22, bnr. 24,
"Skovholt 2"	gnr. 24, bnr. 3,
"Skovholt 4"	gnr. 24, bnr. 22,

grenser til hverandre og at det derfor ikke er noe til hinder fra vår side å sammenføye disse under bruksnavnet "Holtet" gnr. 22, bnr. 13.

Borre oppmålingsvesen den 08.07.1980

T. Kristiansen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kongeveien 81A (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 3175893/21367684
Bestilling: C3 2023-05-12 (7) 60

Dato
12.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
292	28	20.1.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 HORTEN	22	15	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/292/28
Uthentet 2023-05-15 10:12

Dagbok nr. 292 1971/28
Horten sorenskriverembede

M A K E S K I F T E S K J Ø T E.

Mellom Gunnar Lindhjem som eier av eiendommene

Gnr. 22 bnr. 6 Skovholt I
Gnr. 22 bnr. 13 Holtet beliggende i Borre, samt
Kongevegen 83 i Horten,

og Horten kommune er det inngått slikt makeskifte.

Gunnar Lindhjem skjøter til Horten kommune 156 m2 av sin eiendom gnr. 22, bnr. 6 Skovholt I samt 44 m2 av sin eiendom gnr. 22 bnr. 13 Holtet. Foranstående arealer legges ut til gategrunn i Kongevegen.

Videre skjøter Gunnar Lindhjem til Horten kommune to arealer på henholdsvis 20 og 36 m2 av sin eiendom Kongevegen 83. Også disse arealer skal legges ut som gategrunn.

Horten kommune skjøter til Gunnar Lindhjem 98 m2 av sin eiendom Holtandalen nr. 1. Arealet legges til Kongevegen 83.

Videre utfører Gunnar Lindhjem følgende:
Innen 1.jan. 1971 river Gunnar Lindhjem den del av bygningen ~~som~~ på ~~ligger~~ Holtet, gnr. 22, bnr. 13, som står på den ~~del~~ av Horten kommune erhvervede gategrunn, gnr. 22, bnr. 15 i Borre samt gjerde i ca 75 m lengde. Lindhjem kan om han ønsker det beholde den del av bygningen som ligger utenfor det areal som kommunen erverver. Han godtar dog for seg og framtidige eiere av gnr. 22 bnr. 13 Holtet at i tilfelle av utvidelse av gaten til 12,0 m skal han rive den resterende del av bygningen uten utgift for kommunen. Han fjerner forstøtningsmuren til under gatenivå og rydder arealet som skal overlates til kommunen.

For foranstående betaler Horten kommune kr. 55.000,- Kronerfemtifemtusen - i to terminer, nemlig: kr. 25.000,- ved undertegning av dette dokument samt kr. 30.000,- når arealet er ryddiggjort.

Horten kommune bærer alle utgifter med måling og tinglysing.

Verdien av de 98 m2 som kommunen overdrar til Gunnar Lindhjem settes til kr. 600,-.

H o r t e n, den 18. djanuar. 1971.

For Horten kommune:

Gunnar Lindhjem
Gunnar Lindhjem

Ragnar Haitun
Ordfører

Einar Sæsbøl
fung. Rådmann

Signe Lindhjem - til vitterlighet

Vi bekrefter at Gunnar Lindhjem har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 20 år.

H o r t e n, den 13-1-71

Karl. O. J. Hansen Gerd Johansen

Av de kr. 55.000,- er kr. 35.000,- kjøp av hus og grunn, kr. 20.000,- er erstatning for flytting av gjerde.og riving av hus.

Byingeniøren i Horten, den 14. januar 1971.

Aohs. Ryste

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete, 21/1 71

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kongeveien 81A (Benedikte Skogsholm)
Vår referanse: 3175894/21367689
Bestilling: C3 2023-05-12 (7) 59

Dato
12.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1771	28	2.10.1956	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	22	13	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

...tverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/1771/28
Uthentet 2023-05-15 10:11

1971 56 2/60

Nr. 147 a
På lager hos
EM & STENERSEN A/S, OSLO
1–52

Finans...rtementets formular

Henvisning:

J.nr.
Kart 957
Tekst 238

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

TIRS dag den 25/9 1956 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården SKOGHOLT gr.nr. 22 br.nr. 6

av skyld mark 0,14 i BORRE herred

Forretningen er forlangt av GUNNAR LINDHJEM

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

J. NORDAAS TH. RØNNINGEN

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3]

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: GUNNAR LINDHJEM KJØPEREN E.S. JACOBSEN
BYING. BUSTRAR

Av naboer: INGEN NABOER

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/3 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/1771/28
Uthentet 2023-05-15 10:11
Side

GRENSER: MOT N.-N.ÖST TIL KONGEVEIEN
FORÖVRIGT OVERALT TIL HOVEDBÅLET

PARSELLEN ER INNGJERDET PÅ 2 KANTER
FORÖVRIGT MERKET MED JERNPÅLER.

Parsellen skal anvendes til:[1])

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 ÖRE

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,13. Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) MELKEVEIEN. "Holdt".

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

C. Lahausen

J. NORDAAS (vitn) TH. RØNNINGEN vitn

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

C. Lahausen

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/5 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 22 br.nr. 6

SKOGHOLT i BORRE
(eiendommens navn)

M.: 1 : 100

AREAL: 245.96 m²



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/1771/28
Uthentet 2023-05-15 10:11

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De 1 fraskilte del har fått gr.nr. 22 br.nr. 13

Gjenpartens rigtighet bekræftes
Herlen sorenskriverembede 9/10 1956
S. W.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sigurd Sørdal 141250082
Vår referanse: 3739634/26290870
Bestilling: C3 2025-04-30 (7) 142

Dato
30.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
292	28	20.1.1971	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 HORTEN	22	15	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/292/28
Uthentet 2025-04-30 12:03

Dagbok nr. 292 1971 30/1
Horten sorenskriverembede

M A K E S K I F T E S K J Ø T E.

Mellom Gunnar Lindhjem som eier av eiendommene

Gnr. 22 bnr. 6 Skovholt I
Gnr. 22 bnr. 13 Holtet beliggende i Borre, samt
Kongevegen 83 i Horten,

og Horten kommune er det inngått slikt makeskifte.

Gunnar Lindhjem skjøter til Horten kommune 156 m2 av sin eiendom gnr. 22, bnr. 6 Skovholt I samt 44 m2 av sin eiendom gnr. 22 bnr. 13 Holtet. Foranstående arealer legges ut til gategrunn i Kongevegen.

Videre skjøter Gunnar Lindhjem til Horten kommune to arealer på henholdsvis 20 og 36 m2 av sin eiendom Kongevegen 83. Også disse arealer skal legges ut som gategrunn.

Horten kommune skjøter til Gunnar Lindhjem 98 m2 av sin eiendom Holtandalen nr. 1. Arealet legges til Kongevegen 83.

Videre utfører Gunnar Lindhjem følgende:
Innen 1. jan. 1971 river Gunnar Lindhjem den del av bygningen ~~som~~ på ~~ligger~~ Holtet, gnr. 22, bnr. 13, som står på den ~~del~~ av Horten kommune erhvervede gategrunn, gnr. 22, bnr. 15 i Borre samt gjerde i ca 75 m lengde. Lindhjem kan om han ønsker det beholde den del av bygningen som ligger utenfor det areal som kommunen erverver. Han godtar dog for seg og framtidige eiere av gnr. 22 bnr. 13 Holtet at i tilfelle av utvidelse av gaten til 12,0 m skal han rive den resterende del av bygningen uten utgift for kommunen. Han fjerner forstøtningsmuren til under gatenivå og rydder arealet som skal overlates til kommunen.

For foranstående betaler Horten kommune kr. 55.000,- Kronerfemtifemtusen - i to terminer, nemlig: kr. 25.000,- ved undertegning av dette dokument samt kr. 30.000,- når arealet er ryddiggjort.

Horten kommune bærer alle utgifter med måling og tinglysing.

Verdien av de 98 m2 som kommunen overdrar til Gunnar Lindhjem settes til kr. 600,-.

H o r t e n, den 18. djanuar. 1971.

For Horten kommune:

Gunnar Lindhjem
Gunnar Lindhjem

Ragnar Heitun
Ordfører

Signe Lindhjem -
til vitterlighet
Jens Ryrts
Ida Bjørn

Einar Saxebøl
fung. Rådmann

Vi bekrefter at Gunnar Lindhjem har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 20 år.

H o r t e n, den 13-1-71

Karl O. J. Hansen

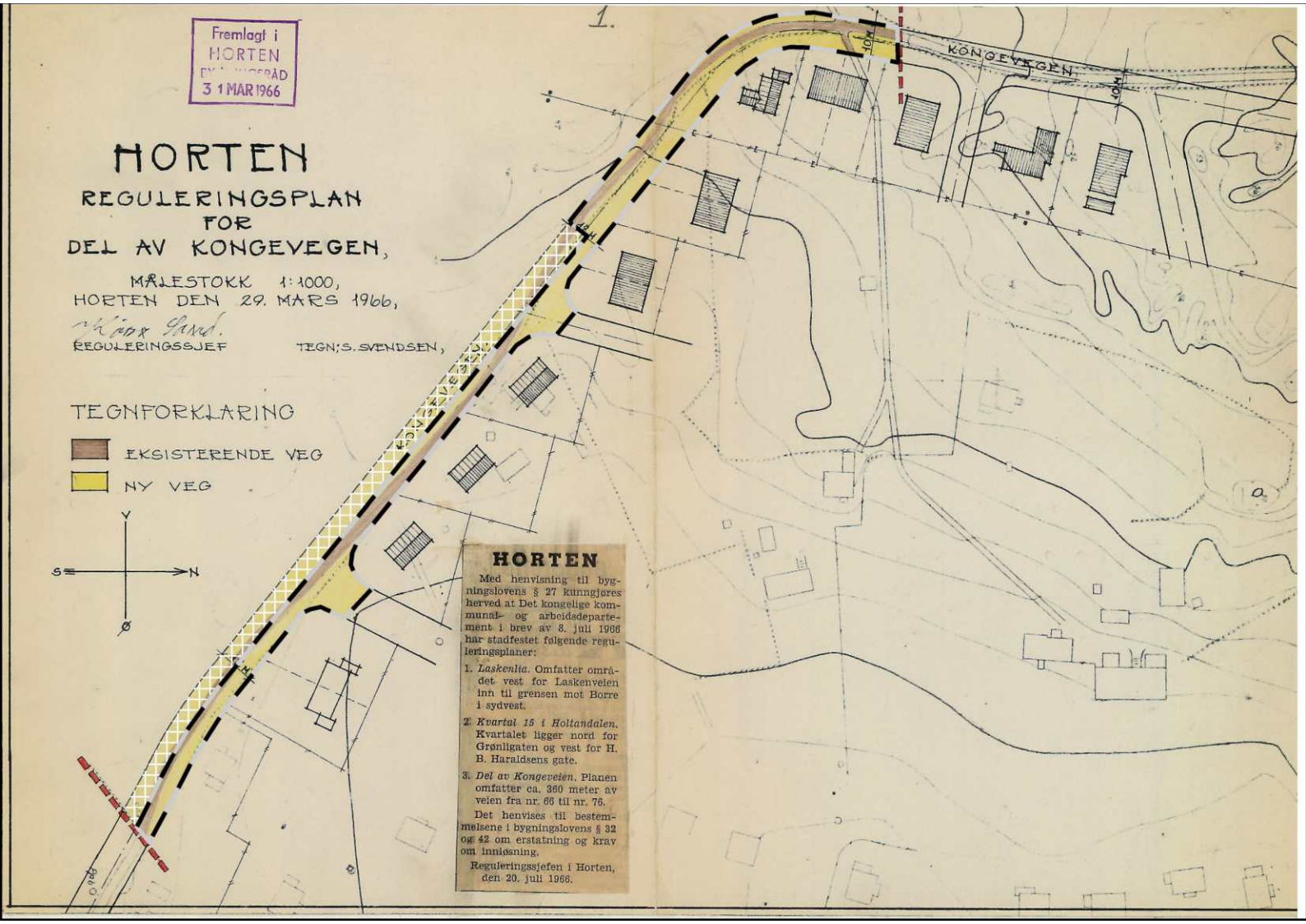
Gerd Johansen

Av de kr. 55.000,- er kr. 35.000,- kjøp av hus og grunn, kr. 20.000,- er erstatning for flytting av gjerde.og riving av hus.

Byingeniøren i Horten, den 14. januar 1971.

Johs. Ryste

Gjenpartens riktighet bekreftes.
Horten sorenskriverembete 31/10 71


1.
Fremlagt i
HORTEN
BYSTYRE/FORMANNSRÅD
31 MAR 1966
HORTEN
REGULERINGSPLAN
FOR
DEL AV KONGEVEGEN,
MÅLESTOKK 1:1000,
HORTEN DEN 29. MARS 1966,
REGULERINGSSJEF
TEGN: S. SVENDSEN,
TEGNFORKLARING
EKSISTERENDE VEG
NY VEG
V
S
N
Ø
KONGEVEGEN
HORTEN
Med henvisning til bygningslovens § 27 kunngjøres herved at Det kongelige kommunal- og arbeidsdepartement i brev av 8. juli 1966 har stadfestet følgende reguleringsplaner:
1. Laskenlia. Omfatter området vest for Laskenveien inn til grensen mot Borre i sydvest.
2. Kvartal 15 i Holtandalen. Kvartalet ligger nord for Grønligaten og vest for H. B. Haraldsens gate.
3. Del av Kongeveien. Planen omfatter ca. 360 meter av veien fra nr. 66 til nr. 76.
Det henvises til bestemmelsene i bygningslovens § 32 og 42 om erstatning og krav om innløsning.
Reguleringssjefen i Horten, den 20. juli 1966.

Notater